

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ НАЗЕМНИХ СПОРУД І АЕРОДРОМІВ
Кафедра аерокосмічної геодезії та землеустрою

ДОПУСТИТИ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач випускової кафедри
_____ Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ
«__» _____ 2024 р.

ДИПЛОМНА РОБОТА
(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)

ВИПУСКНИКА ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ «БАКАЛАВР»

Тема: «Нормативна грошова оцінка села Костюхнівка Волинської області»

Виконавець: Мартовий Максим Валентинович студент групи ЗК-410

Керівник: Белоусова Наталія Володимирівна, д.е.н, професор _____

Нормоконтролер: Іщенко Наталія Федорівна, PhD, доцент _____

Київ 2024

**НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ НАЗЕМНИХ СПОРУД І АЕРОДРОМІВ
Кафедра аерокосмічної геодезії та землеустрою**

Напрямок підготовки: 193 «Геодезія та землеустрій»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

_____ **Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ**

« ____ » _____ 2024 р.

ЗАВДАННЯ

на виконання кваліфікаційної роботи

Мартовий Максим Валентинович

- 1. Тема дипломної роботи:** «Нормативна грошова оцінка села Костюхнівка Волинської області» затверджена наказом ректора від «22» квітня 2024р. № 601/ст.
- 2. Термін виконання роботи:** з 25.04.2024 р. по 21.06.2024 р.
- 3. Вихідні дані до роботи:** законодавча та нормативно-правова база, інтернет сайти та електронні ресурси, наукові публікації та статті за тематикою роботи.
- 4. Зміст пояснювальної записки:** Вступ. Теоретичні основи здійснення НГО земель НП. Нормативно –правове забезпечення здійснення НГО земель НП. розробка технічної документації із нормативної грошової оцінки земельних ділянок села костюхнівка Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області. Висновки. Список використаних джерел. Додатки
- 5. Перелік обов'язкового ілюстративного матеріалу:** 2 рисунки, таблиць, 9 додатків.

6. Календарний план-графік

№ пор.	Завдання (короткий зміст завдання)	Термін виконання (число, місяць, рік)	Відмітка про виконання
1.	Одержання завдання на дипломну роботу	20.05.2024 р.	
2.	Пошук та аналіз літературних джерел по темі дипломної роботи	21.05.2024- 28.5.2024 р.	
3.	Написання вступу та 1 розділу дипломної роботи	25.05.2024- 28.05.2024 р.	
4.	Написання 2-3 розділів дипломної роботи	28.05.2024- 01.06.2024 р.	
5.	Створення та оформлення графічного матеріалу. Оформлення дипломної роботи	02.06.2024- 04.06.2024 р.	
6.	Підготовка доповіді та презентації на захист дипломної роботи	05.06.2024- 07.06.2024 р.	
		08.06.2024 – 10.06.2024 р.	

Дата видачі завдання: «20» травня 2024 р.

Керівник кваліфікаційної роботи: _____ Белоусова Н.В
(підпис)

Завдання прийняв до виконання: _____ Мартового М.В
(підпис)

РЕФЕРАТ

кваліфікаційна робота на тему: «Нормативна грошова оцінка села Костюхнівка Волинської області» має: 89 сторінок, 6 таблиць, 7 рисунків, 22 найменування використаних джерела.

Об'єктом дипломної роботи є землі села Костюхнівка Волинської області.

Метою дипломної роботи є дослідження процесу створення технічної документації Нормативно грошової оцінки села Костюхнівка Волинської області, для подальшого її використання у потребах містобудівного кадастру.

Завдання дипломної роботи є розробка технічної документації Нормативної грошової оцінки села Костюхнівка Волинської області

Методи дослідження: аналітичний і оціночний методи, статистичний та метод порівняння.

Актуальність теми дослідження. Земля виступає одним із основних елементів виробництва та за допомогою якого створюються матеріальні цінності. Водночас, з тим земля є природним об'єктом, який вже існує і не створюється людством.

Грошова оцінка земель це економічний механізм у земельних відносинах, приватизації земельних ділянок, земельного іпотечного кредитування, податкування та установа ринку землі. Тому, актуальність проведення грошової оцінки земель останнім часом зростає, а сфери її застосування постійно розширюються.

Одним із дуже важливих принципів землекористування і землеволодіння в Україні є - платність, а саме: землевласники мають зобов'язання сплачувати земельний податок, а землекористувачі – оренду плати. Основою нарахування податку (орендної плати) виступає нормативно грошова оцінка.

Ст. 14 Конституції України визначено і встановлено, що земля є основним національним багатством, яке знаходиться під особливою охороною держави.

Діюче земельне законодавство базується на принципах поєднання особливостей користування землею, як територіальним базисом, природним ресурсом й основним засобом виробництва. Біля 69% площі в структурі земельного фонду України займають землі сільськогосподарського призначення. Згідно із вимогами частини другої ст. 67 Бюджетного кодексу

України, податок на майно (складовою частиною якого є плата за землю), який зараховується до відповідних місцевих бюджетів – є одним із основних джерел надходжень до місцевих бюджетів. Отже, актуальні дані НГО сільськогосподарських земель та справедливість їх нарахувань впливають на стійкий економічний розвиток громад шляхом зарахування податку на майно. Багаторічний досвід застосування НГО як базису визначення податку доводить, що методичні підходи, які покладені у основу НГО відповідають сучасним уявленням про вартість землі ті створюють відповідні умови для об'єктивного, ефективного оподаткування земельних ділянок.

ФОРМУВАННЯ ВАРТОСТІ, ОЦІНКА ЗЕМЛІ, НАСЕЛЕНИЙ ПУНКТ,
МІСТОБУДІВНИЙ КАДАСТР, НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА,
ОРЕНДНА ПЛАТА, ПОДАТОК, НАСЕЛЕНІ ПУНКТИ, ОРГАНИ МІСЦЕВГО
САМОВРЯДУВАННЯ

ЗМІСТ

ВСТУП	8
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗДІЙСНЕННЯ НОРМАТИВНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ	1
1.1. Теоретичні основи землеоціночних робіт	1
	1
1.2. Міжнародний досвід оцінки земель	1
	9
РОЗДІЛ 2. НОРМАТИВНО–ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ НОРМАТИВНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ	2
	5
2.1 Правова та нормативно-методична база НГО земель	2
	5
2.2.. Основні етапи проведення НГО земель населених пунктів	2
	7
2.3. Порядок затвердження реєстрації та впровадження оновленої НГО	3
	8
РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СЕЛА КОСТЮХНІВКА МАНЕВИЦЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ КАМІНЬ-КАШИРСЬКОГО РАЙОНУ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ	4
	2
3.1. Загальна характеристика району робіт	4
	3
3.2. Процедура розробки НГО на прикладі села Костюхнівка Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області	4
	5
3.3 Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок села Костюхнівка Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району	4
	9

Волинської області	
ВИСНОВКИ	7 1
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	7 3
ДОДАТКИ	7 6

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ

ЗКУ – Земельний кодекс України

ЗУ – Закон України

ОТГ – Об’єднана територіальна громада

НГО- Нормативна грошова оцінка

НП – населений пункт

ОМС - органи місцевого самоврядування

ДЗК- Державний земельний кадастр

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Земля є одним з основних елементів виробництва, за допомогою якого створюється матеріальні цінності. Водночас, з тим земля є природним об'єктом, який вже існує і не створюється людством.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Отже, актуальність здійснення грошової оцінки земель останнім часом зростає, а сфери застосування розширюються.

Одним із важливих принципів землекористування і землеволодіння в Україні є його платність, а саме: землевласники мають зобов'язання сплачувати земельний податок, а землекористувачі – оренду плати. Основою нарахування податку (орендної плати) виступає нормативно грошова оцінка.

Ст. 14 Конституції України визначено і встановлено, що земля є основним національним багатством, яке знаходиться під особливою охороною держави.

Діюче земельне законодавство базується на принципах поєднання особливостей користування землею, як територіальним базисом, природним ресурсом й основним засобом виробництва. Біля 69% площі в структурі

земельного фонду України займають землі сільськогосподарського призначення. Згідно із вимогами частини другої ст. 67 Бюджетного кодексу України, податок на майно (складовою частиною якого є плата за землю), який зараховується до відповідних місцевих бюджетів – є одним із основних джерел надходжень до місцевих бюджетів. Отже, актуальні дані НГО сільськогосподарських земель та справедливості їх нарахувань впливають на стійкий економічний розвиток громад шляхом зарахування податку на майно.

Чіткий економічний механізм регулювання земельних відносин необхідний для контролю, обліку кількості та якості земель, приватної власності та платного використання. Грошова оцінка населення є важливим компонентом цього механізму. Запровадження плати за землю дає органам місцевого самоврядування необхідні організаційні методи для управління розвитком території та ефективного використання земель. Це створює основу для формування фінансової та економічної бази місцевого самоврядування. Оцінка земель населених пунктів проводиться відповідно до чинного законодавства України з метою економічного регулювання земельних відносин під час передачі земель власникам у власність, в спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі – продажу земельної ділянки і здійснення права оренди, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку. Забезпечення практичного здійснення і використання даних земельної реформи, що є складовою основи грошової оцінки земель населеного пункту.

Багаторічний досвід застосування НГО як базису визначення податку доводить, що методичні підходи, які покладені у основу НГО відповідають сучасним уявленням про вартість землі ті створюють відповідні умови для об'єктивного, ефективного оподаткування земельних ділянок.

Мета роботи. дослідження процесу створення технічної документації Нормативно грошової оцінки села Костюхнівка Волинської області,

Для досягнення поставленої мети вирішувались наступні **завдання**:

- узагальнити теоретичні основи землеоціночних робіт та поняттєво-термінологічний апарат;
- узагальнити міжнародний досвід застосування нормативно-грошової оцінки земель;
- узагальнити нормативно-правове забезпечення здійснення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів в Україні;
- проаналізувати технічну документацію із нормативної грошової оцінки земельних ділянок села Костюхнівка Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області;
- визначити позитивні сторони щодо застосування методу нормативно-грошової оцінки землі.

Об'єкт дослідження землі села Костюхнівка Волинської області.

Предмет дослідження - є процедура нормативно-грошової оцінки села Костюхнівка Волинської області.

Методи дослідження. Серед основних методів дослідження, використані як загальнонаукові, так і спеціальні, а саме: аналітичний і оціночний методи, статистичний і метод порівняння та табличний метод.

Практичне значення отриманих результатів.

Матеріали НГО села Костюхнівка Волинської області в подальшому використовуватимуться у роботі Маневицької селищної ради. А опис процесу створення технічної документації щодо проведення нормативної грошової оцінки села Костюхнівка Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області може використовуватися як методичний матеріал у навчанні фахівців із геодезії, картографії та землеустрою.

Структура бакалаврської роботи. Дипломна робота складається зі вступу, 3 розділів, висновків до розділів, висновку, додатків, списку використаних джерел, кількість яких становить 22 найменування. Загальна кількість сторінок роботи становить – 89. В роботі використано: 6 таблиць, 7 рисунків.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗДІЙСНЕННЯ НОРМАТИВНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1.1. Теоретичні основи землеоціночних робіт

Розглядаючи оцінку в історичному плані, слід зазначити, що зародком її був суспільний облік, який виник на ранніх стадіях розвитку суспільства.

Уже за рабовласницького ладу (Єгипет, 3000 р. д. н. е) удобрені розливами річок Нілу землі чиновники й таксатори двічі на рік обліковували як у кількісному, так і в якісному відношенні з метою вилучення п'ятої частини доходу, що частково базувався на результатах знімання земель, та встановлення права на земельну власність.

У багатьох країнах кадастр як звід відомостей про об'єкти оподаткування зародився із системою оподаткування, а також, і з самими державами. Так, в Китаї він існував уже 4000 років тому [5].

Найстаріша кадастрова карта, що дійшла до нас, зберігається в Істанбульському музеї (Туреччина). Вона являє собою глиняну табличку із зображенням районів, які мали оподатковуватися. Цей документ належить приблизно до 2200 року до нашої ери.

Оригінальним кадастровим документом, створеним у далекому минулому ацтеками, є карта долини озера Шогимілко, зроблена на великому аркуші стародавнього «паперу», виготовленого з кори дерева. На ній показано мережу осушувальних каналів, шляхи, близько 400 будинків із зображенням господаря та ієрогліфом його по імені, ділянку півострівної (або острівної) землі, осушеної дренажем чи створеної штучно, яка придатна для вирощування сільськогосподарських культур. У Стародавньому Римі кадастр як юридичний документ виник, за переказами римлян, при Ромулі. Пізніше кадастрові описи здійснювали не тільки в Римі, але й у колоніях римських громадян у муніципіях. З цього періоду кадастральні документи виготовляли, звичайно, в трьох примірниках: один – для

державного архіву, другий – для міського, а третій зберігався в канцелярії управителя провінції. Про будь-які зміни у власності, зокрема про зміну землекористувача, власник майна в обов'язковому порядку мав заявити відповідному чиновникові. Про це свідчать щоденники (записки агримензорів), що збереглися, датовані від I до V століття нашої ери. Так, агримензор С. Флак залишив роботу, в якій аналізував різні категорії землеволодіння у Стародавній Італії. Він писав про те, що земля, яка підлягає оподаткуванню, знаходиться в різному стані. У деяких провінціях вносили частину врожаю – в одних $1/5$, в інших – $1/2$, а подекуди платили залежно від ціни на землю. За повідомленнями С. Флака, землі у ряді провінцій поділяли на п'ять розрядів (категорій): оброблювана земля першої категорії, оброблювана земля другої категорії, луки, дубові ліси, звичайні ліси [6]. Ця класифікація стосується II століття нашої ери, коли римський кадастр і агримензура досягли своїх класичних форм.

Пізніше, при імператорі Діокліціані (284-305 р. н. е), було здійснено реформу земельного кадастру з метою введення загального поземельного податку. Вперше для фіксальних цілей проведено обстеження ґрунтів і розпочато оцінку землі по вибраних заздалегідь типових зразкових маленьких земельних ділянках (парцелах). Оскільки в господарствах того часу культури виноградної лози і маслини вважали провідними, їх і було прийнято за еталон оподаткування.

Значний інтерес до інвентаризації й оцінки землі в Англії виявив відомий економіст Уїльям Петті, який розробив у 1641 році проект нового кадастру земель землевласників, де запропонував провести обстеження обрисів, розмірів і розташування всіх земель відповідно як до встановлених ними володінь, так і до природного їх розмежування.

Перші кадастрові описи на Русі пов'язують із появою державної влади. Ще за давніх часів князів для правильної розкладки податей, повинностей і данини проводили докладні описи майна своїх підданих, у тому числі ріллі, кормових угідь та лісів. Найстародавнішими із тих, що

дійшли до нас, «кадастрових» документів є описи «татарського періоду». Вони відкриваються переписом Київської землі при хані Батії близько 1245 року.

У книзі «Великого рисунка» згадується про змив ґрунтів біля Белгорода. Великий інтерес становлять також численні історичні акти. В одному із документів, складеному в 1581 році (царювання Івана Грозного), вказується про значне поширення «змивних земель» (еродованих по Двіні) [7]. У 1718 році Петро I запровадив подушну подать. Якісний облік як основа для оподаткування став непотрібним, і замість писцевих книг було введено подушні переписи – ревізії.

Уперше походження ґрунтів пояснив М.В. Ломоносов (1711-1765рр.), який у праці «О слоях земных» дав поняття про зародження і розвиток ґрунту.

З 1766 року почалася загальнодержавна інвентаризація земель у російській імперії, яка, проте, Волинської губернії не торкнулася. Згадки про ґрунти губернії беруть свій початок із 1796 року, коли Ізяславську губернію було перейменовано у Волинську із центром у м. Звягелі (згодом Новоград-Волинський), а потім у м. Житомирі.

Давню історію мають землеоціночні роботи на західноукраїнських землях, пов'язані з проведенням австро-угорського, польського і чеського кадастрів. Найдосконалішим був австро-угорський земельний кадастр, принципи і порядок здійснення якого взяті за основу польським, чеським та іншими кадастрами. При імператорі Йосифі II у 1785 році в Австрії розпочалися роботи, спрямовані на перепис (облік) та оцінку земель для розподілу земельного податку між землевласниками. Цей кадастр мав назву Йосифіканської (1785-1788 рр.), а потім Францисіанської (1819-1920 рр.) метрик. Захопивши Галичину, австрійський уряд у 1785 році почав перший загальний перепис і оцінку земель. Обмір і оцінку земель виконували в присутності членів комісії та власника земельної ділянки. Основна мета їх полягала в переведенні всіх селянських повинностей із відробітків (панщини)

і натурального обробку на грошовий податок, який селяни мали платити поміщикам залежно від розміру та якості землі.

Проведені землеоціночні заходи викликали незадоволення заможної частини населення. Великі землевласники були зацікавлені в тому, щоб землі оцінювали за тими даними які вони самі повідомляли. Тому після смерті Йосифа II добилися скасування податкової системи.

У 1828 році в Галичині був уведений новий земельний кадастр, відомий під назвою «дефінітум», що коригувався 1868 і 1869 рр. і існував з незначними змінами до 1939 р. На відміну від попередніх кадастрів, коли оцінку земель іноді здійснювали за валовим доходом, кадастром «дефінітум» оцінка земель виражалася за величиною чистого доходу. Оцінці підлягли всі земельні угіддя, які поділяли на 8 класів з урахуванням генетичного типу ґрунтів та їх фізико-хімічних властивостей, висоти над рівнем моря, кліматичних умов, меліоративного стану, шляхів сполучення. Класи земель установлювали залежно від розміру чистого доходу різних за якістю земель за 15-річний період на основі таких відомостей, як середні ринкові ціни на сільськогосподарські продукти; вартість робочої сили і ціна робочої худоби; ціни й орендна плата за окремі земельні ділянки маєтки та господарства; звітти з господарських книг про валовий дохід і витрати виробництва.

Рілля оцінювали за чистим доходом культури, яка займала найбільшу площу. Водночас враховували середню багаторічну врожайність, середні ринкові ціни й інші фактори, що впливали на розмір чистого доходу. Сіножаті оцінювали за врожайністю травостою та якістю сіна (солонке, кисле, змішане). Пасовища оцінювали порівнянням їх із найнижчою продуктивністю сіножатей, а гірські пасовища (полонини) – за розміром плати за право випасання однієї голови худоби. Ліси оцінювали за доходом від твердого або м'якого дерева, а у разі, якщо лісові площі систематично використовували для випасання худоби, в оцінку додатково включали ще дохід від цього виду використання земель. Мали оцінку також і болота, Її визначали за дохідністю від використання трави, наявності фауни.

У 1838 році Міністерство державного майна здійснило податкову реформу й подушний податок замінили на земельний. Були створені кадастрові заводи, які проводили кількісний та якісний облік земель по всій території Європейської із складанням губернських ґрунтових карт. Початком робіт з оцінки земель державних селян вважають 1842 рік. Метою цих робіт, що мали назву в центральних губерніях кадастру, західних – люстрацій й у прибалтиці – регулювання, було перекласти оброчну подать і збори (громадянський та земський) із душ на доходи, одержувані селянами від земель і промислів. При впровадженні цього кадастру рекомендувалося використовувати бланки єдиної класифікації ґрунтів, за здалегідь установленні середні по волостях ціни на сільськогосподарську продукцію й таблиці витрат, необхідних для обробітки десятини земель різної якості. Цими трьома видами документів і користувалися члени кадастрової комісії, виконуючі землеоціночні роботи в такому порядку.

Спочатку топографи, або міряльники-селяни, визначали площу земель сільської общини. Результати вносити у план надільних земель і звіряли з планами генерального межування. Потім вирівнювали наділи сільських общин на душу населення до встановлених розмірів. Після опитування місцевих жителів чи пробних зажинків та обмолотів встановлювали середню врожайність сільськогосподарських культур, і за співвідношенням цін, які склалися, їх виражали врожайністю жита в центральних та північних губерніях і пшениці у південних. За 20 років їхньої роботи було розроблено класифікацію орних земель за врожайністю жита й пшениці, де для кожного села визначали чистий дохід із десятини орних земель, сіножатей і городу.

У 1859 році було опубліковано Інструкцію по оцінці казенних земель які знаходилися в користуванні державних селян. У класифікації земель, яка містилася в Інструкції, враховувалася як природна родючість, так і ефективна в результаті внесення добрив та підвищення культури землеробства. Інструкція передбачала спрощення оціночних прийомів, установлення розміру оброчної плати за землю в кожному селі прямим шляхом відповідно

до фактичної вартості чи дохідності угідь, визначала капітальну вартість землі на випадок продажу її селянами у власність.

З 1859 року ґрунт класифікували на 15 розрядів: чорнозем; глинистий; піщаний; суглинковий; супіщаний; заливний; сірий (або добрий суглинок); бурий (степовий суглинок південно-східної); мул; чорнище (чорна глина); болото; мергель; солонець; підзол; кам'янистий.

Інтенсивний розвиток капіталістичних відносин після відміни кріпосного права в сільському господарстві, масових переділів і змін меж, купівлі-продажу земель зумовив необхідність економічної оцінки земель. Такі роботи дістали назву «земський кадастр земель». У 1872 році вони були виконані в Рязанській губернії й розпочаті у В'ятській, а в 1876 – у Московській губернії землі оцінювали спрощеними методами на основі статистичних даних, на підставі вивчення цін продажу й оренди землі, визначених в середньому за кілька років.

За чернігівським кадастром оцінці підлягали окремі межові дачі. За вісім років по 13 культурах збирали статистичні дані про врожайність і витрати в усіх видах землеволодінь – поміщицьких, козачих та селянських – і вивчали досвід ведення господарства. У західних районах України земельний кадастр «провізоріум» було уведено в Галичині у 1780 році, а на Буковині – в 1790-му. Основою для оцінки тут став чистий дохід. Землі за якістю поділяли на три класи: добрі, середня й погані. Цей примітивний «провізоріум» існував до кінця 1869 року. Перед початком землеоціночних робіт заповнювали спеціальні анкети, що характеризували кліматичні умови, співвідношення угідь і способи їх використання [7].

При кадастрових роботах до 1869 року оцінці підлягали такі види угідь: орні землі, луки, сади, виноградники, пасовища, ліси, озера, болота й стави, неродючі землі та землі, вилучені з сільськогосподарського використання. Ці угіддя поділяли на класи, причому не більш як восьмиоціночний тариф, який показував розмір чистого доходу на одиницю площі землі кожного класу і виду угідь в окрузі. Розмір чистого доходу з різних за якістю земель

встановлювали на основі таких відомостей за 15 років, що передували оцінці: середні ринкові ціни всієї продукції землеробства; вартість робочої сили і ціна робочої худоби; ціни та орендна плата за окремі земельні ділянки, маєтки й господарства; звіти з господарських книг про валовий дохід у натурі, витрати виробництва.

Основні положення згаданого кадастру використовували при землеоціночних роботах початку ХХ століття. Оригінальну методику розробив В.В. Докучаєв у 1882-1887 роках в Нижньогородській губернії. На підставі детального вивчення питання про походження і класифікацію ґрунтів, а також на основі спеціальних польових обстежень було розроблено науково обґрунтовану номенклатуру ґрунтів, яка об'єднувала їхні генетичні класи й типи, і встановлено вісім типів ґрунтів. По кожному типу проведено необхідні аналізи (фізичний, хімічний, дослідження геологічних особливостей і вбирної здатності) й за ними складено шкали оцінки зазначених ґрунтів згідно з виділеними діагностичними ознаками – товщиною гумусового горизонту, вмістом гумусу, наявністю поживних речовин, фізичними властивостями, характеристикою вбирної здатності. На основі індивідуальних оціночних шкал у відносних величинах було складено єдину 100-бальну шкалу оцінки. Ці роботи здійснювали в інших губерніях, але при порівняльній оцінці типів ґрунтів вони не завжди давали задовільні результати.

У 1888-1890 роках В.В. Докучаєв провів ґрунтові дослідження в Полтавській губернії. У ході роботи з'ясувалося, що метод, який базувався на вивченні тільки внутрішніх властивостей ґрунтів, для визначення чистого доходу непридатний. Чистий дохід встановлювали за середньою врожайністю семи культур і витратами виробництва, необхідними для їх вирощування.

Одночасно вказані роботи виконували в Катеринославській, Таврійській та Херсонській та Харківській губерніях. Метою землеоціночних робіт Харківського земства було визначення не тільки фактичної

врожайності різних культур при існуючому рівні ведення господарства, але й «нормальної», можливої за середніх типових умов господарського життя населення і наявності однакових по всій ріллі прийомів обробітку [8].

Постановою 1896 року періодичність здійснення оціночних робіт визначена в 15 років. Для прикладу наведено ціни на землю по губерніях у 1901-1915 роках (див. табл. 1.1)

Таблиця 1.1

Середні покупні ціни на землю у розрізі губернії на території України в 1901-1915 рр., крб. за десятину.

Губернії	Роки							
	1901-1905	1906-1910	1910	1911	1912	1913	1914	1915
Харківська	151	224	243	240	283	307	337	354
Чернігівська	139	170	162	166	175	184	187	194
Полтавська	208	257	275	297	330	332	415	406
Херсонська	168	216	226	231	236	286	365	415
Катеринославська	155	189	211	209	222	304	237	369
Подільська	188	255	280	304	331	369	419	437
Київська	167	226	229	230	237	203	272	184
Волинська	124	168	186	168	176	166	187	209

Після Жовтневої соціалістичної революції 1917 року на території колишньої російської імперії націоналізовано земля відповідно до Декрету про землю. Потреба у проведенні оцінки в цей період виникла після введення єдиного сільськогосподарського податку на землю. У декреті Раднаркому РРФСР «О метрах улущения землеустройства» від 9 жовтня 1925 року було рекомендовано ародному комісаріату землеробства розробити і передати для керівництва земельними органами детальні правила про порівняльні розцінки земель, а також виконати дослідні роботи попереднього кадастру земель при землеустрої.

Головні завдання дослідного кадастру полягали в доповненні актів земельної реєстрації даними про якість земель та їхню доцільність для раціоналізації оподаткування.

Для проведення досліджень використовувалися експедиції. Головною метою було визначення чистого прибутку від сільськогосподарських угідь шляхом порівняння витрат і доходів за кожним видом робіт, виконаних протягом року. Для цього складали спеціальні картки, куди вносили витрати праці у грошовому виразі. Вперше була використана технологічна карта вирощування рослин.

Особливе значення у проведенні земельних досліджень у Галичині мало створення польського земельного кадастру в 1935 році. Він базувався на методиці оцінки землі, розробленій в австро-угорських кадастрах. Оцінці підлягали шість видів земельних угідь: рілля, городи, сіножаті, пасовища, землі під водою і ліси.

Класи були класифіковані відповідно до відповідних ознак. Так, гранулометричний склад ґрунту, кліматичні умови, водний режим і можливість меліорації, окремі елементи рельєфу та середня врожайність провідної культури були враховані при віднесенні ріллі до певного класу. Назва «пунктового» методу оцінки земель походить від того, що ці фактори оцінювали відповідно до кількості балів. Усі якісні характеристики ґрунту оцінювали сумою пунктів від 24 до 100, щоб визначити різницю в чистому доході.

Можна зробити висновок, що методи, використовувані для проведення землеоціночних робіт у минулому, є повчальними для людей, які працюють зараз, і вони мотивують людей шукати нові способи робити це.

1.2. Міжнародний досвід оцінки земель

Функціонування земель у будь-якій державі дуже тісно пов'язане із відповідною системою даних, яка містить інформацію про її правовий,

природний і господарський стан, що спрямований на забезпечення обґрунтованої плати за землю державі та встановлення ціни купівлі-продажу землі, і також здійснення вигідних систем для її використання. У зв'язку із цим, оцінка земель у складі всієї системи земельного кадастру у зарубіжних країнах направлена на одержання достовірної інформації про якість та дохідність земель з метою, по-перше, здійснення державної політики використання земель, а по-друге, надання платних послуг власникам землі:

- консультацій,
- розробки пропозицій щодо організації використання земель.

Оцінка земель проводиться, та само, як і всі земельно-кадастрові роботи, на:

- окремих ділянках землі,
- землеволодіннях
- угіддях;
- фермах,
- маєтках;

Водночас основним критерієм оцінки є дохідність земель, на основі чого забезпечується пошук способів ефективного використання та охорони земель. Водночас із фіскальною метою оцінка земель у зарубіжних країнах має широке застосування для обґрунтування розмірів капітальних вкладень у землю, науково обґрунтованого розміщення сільськогосподарських культур і поліпшення організації виробництва.

Як показує практика, оцінка земельних ділянок за кордоном проводиться за матеріалами спеціального обстеження. Включає оцінку якості ґрунту (випробування) та економічну оцінку. Загалом, суть оцінки нерухомості скрізь однакова, а ось способи отримання результатів різні. Вони залежать від природних і економічних умов країни.

Ці відмінності в основному впливають на вибір цілей оцінки землі. На основі різних таксономічних одиниць (класів, видів, рядів, фаз). Тому класифікація ґрунтів базується на різних діагностичних ознаках і

властивостях ґрунту, подібний підхід до оцінки землі спостерігається в США, Канаді, Великій Британії та Індії, де для оцінки визначаються класи землі на основі груп ґрунтів на основі факторів, що обмежують продуктивність сільськогосподарських культур. Класи земель поділяються на більш дрібні класифікаційні одиниці на основі різноманітних обмежень для раціонального вирощування споріднених культур з урахуванням таких факторів, як рельєф, клімат, характеристики ґрунту та врожайність культур.

У Сполучених Штатах первинною (класичною) одиницею оцінки землі є серія типів ґрунтів з однаковою глибиною та структурою, вмістом засолення, вмістом органічної речовини, рельєфом, ступенем ерозії та засоленням. і т. д. У рядах типи ґрунтів розрізняються за відмінностями в гранулометричному складі. Найнижчою класифікаційною одиницею ґрунту є фація, при виділенні якої враховується крутизна схилу, ступінь еродованості, кам'янистість та ін.

Виходячи з усіх природних властивостей ґрунту, виділяють вісім типів ґрунту за ступенем придатності для сільськогосподарського використання.

Перші чотири класи використовуються з різним ступенем придатності для вирощування основних сільськогосподарських культур.

До 5-7 класів належать території, які непридатні для обробітку і використовуються лише для випасу худоби та посадки дерев. Непридатні для ведення сільського господарства земельні ділянки восьмого класу можуть використовуватися для організації масового відпочинку та полювання.

Якісна оцінка регіону базується на продуктивності сільськогосподарських угідь. В основі оцінки ріллі лежить урожайність основних сільськогосподарських культур.

Цю врожайність в основному визначають дослідним шляхом або за допомогою спеціальних анкет, рідше за даними схилів контрольних ділянок.

На основі бонітування ґрунтів наводять відомості про системи сівозмін, обробіток ґрунту, внесення добрив, меліорацію земель, проводять їх економічну класифікацію та економічну оцінку.

Найпоширенішим у США методом економічної оцінки земель є оцінка за обсягом чистого доходу, що йде від реалізації сільськогосподарської продукції. Сама оцінка земель проводиться за 100-бальною шкалою. Визначення чистого доходу базується на розрахунках вартості валової продукції, обліку затрат на насіння, обробіток, удобрення ґрунтів і перевозку продукції до ринків збуту. У США матеріали оцінки земель використовують для розробки рекомендацій фермерам щодо обґрунтування використання:

1. Раціональних сівозмін.
2. Заходів із підвищення продуктивності земель.
3. Фермерських планів тощо.

Саме методика оцінки земель в Канаді практично подібна до існуючої методики оцінки земель у США. У її основу покладено принципи виділення класів земель, що охоплюють сім класів стосовно сільськогосподарського використання. Основними чинниками для виділення класів земель є:

- гранулометричний склад ґрунту,
- крутизна схилу,
- кам'янистість,
- кліматичні умови,
- ерозійна небезпека,
- засоленість
- надлишок або недостатність вологи, тощо.

Урожайність сільськогосподарських культур є основою для оцінки земель. Урожайність пшениці взята з одиниці земельної площі за загальноприйнятою агротехнікою. Для того, щоб оцінити землю за урожайністю інших сільськогосподарських культур, необхідно перевести урожай інших культур за відповідними коефіцієнтами в урожай пшениці. Аналогічні методичні підходи використовуються для оцінки земель в Англії, Франції, Індії та Новій Зеландії.

У різних країнах відзначається відмінний рівень точності та деталізації інформації про стан земель. Наприклад, у Великобританії існує поділ на

фізичну та економічну класифікацію земель. Фізична класифікація включає п'ять класів придатності земель залежно від впливу фізичних факторів, таких як клімат, рельєф, висота над рівнем моря, вологість та інші. Економічна класифікація ґрунтується на вартості стандартної чистої продукції кожного класу земель, за яку приймається розрахункова вартість рільничої та садівничої продукції, що властива для цих земель. І у випадку разі середнього рівня догляду за культурами та застосування добрив. Вона і становить різницю між вартістю одержаної продукції та вартістю посівного або садивного матеріалу.

У Франції оцінка земель проводиться не за класами, а за парцелями. Земельні ділянки поділяються на парцели, які включають як сільськогосподарські угіддя, так і землі, зайняті будівлями, промисловими та комерційними підприємствами. Продуктивність парцел сільськогосподарського використання залежить від урожайності всіх сільськогосподарських культур, видатків на посівний матеріал, обробітку поля, збору урожаю, зберігання та транспортування урожаю до торгових точок. Для визначення чистого доходу використовуються дані за останні 15 років, включаючи два найбільш урожайні та два найбільш посушливі роки.

У 60-ті роки минулого століття землеоціночна робота активно розвивалася в Східній Європі. Основним завданням було забезпечення науково обґрунтованого розвитку сільського господарства з урахуванням природно-економічних умов кожної країни..

У Німеччині післявоєнного періоду було проведено значний розвиток системи земельного кадастру та, зокрема, оцінки землі. Там було проведено роботи з бонітування ґрунтів і оцінки землі. Бонітування ґрунту проводилося на основі геологічної будови, гранулометричного складу та ступеня природного стану. У результаті в країні було створено п'ять категорій земель за геологічною будовою, дев'ять — за гранулометричним складом і сім — за природним станом. На основі матеріалів бонітування ґрунтів проводили економічну оцінку земель за допомогою відносної чистої дохідності, яка

визначається як різниця між затратами виробництва та валовим доходом на одиницю земельної площі. Економічна оцінка земель і дані бонітування ґрунту були представлені за допомогою 100-бальної шкали, яка забезпечує найвищий дохід. Дані бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель виражалися показниками 100-бальної шкали, при цьому де найвищий дохід з одиниці площі відповідав землям Саксонії.

У різних країнах Східної Європи були різні підходи до оцінки земель; деякі приділяли більше уваги бонітуванню ґрунту, а інші — економічній оцінці земель. Зокрема, Польща, Чехословаччина та Угорщина надали більше уваги бонітуванню ґрунтів і оцінці їх придатності для вирощування різних сільськогосподарських культур, тоді як у Болгарії методичні проблеми економічної оцінки земель набули глибокого розвитку. Тут представлено систему показників для економічної оцінки земель, включаючи чистий дохід з одиниці площі, вихід валової продукції на одиницю площі та вихід валової продукції на одиницю виробничих затрат.

Велике значення мають проведені в Болгарії роботи з грошової оцінки землі. Управління областями різної якості щодо співвідношення між товарами та валютами вимагає збору даних про грошову оцінку областей.

У зв'язку з цим розроблено різноманітні методи та показники оцінки земель, які базуються на рівні капіталізації чистого прибутку, рівні диференціальної ренти, терміні амортизації основних засобів виробництва в рослинництві, капіталізації чистого прибутку або диференціальному рівні капіталізації. Орендна плата здійснювалась, виходячи з коефіцієнтів ефективності капітальних вкладень у рослинництво, капіталізації чистого прибутку, витрат на освоєння земель тощо.

Незважаючи на різноманітність підходів до оцінки землі в країнах, усі вони зводяться до того, що вихідні показники оцінки землі є важливими. Це матеріали для спеціальних обстежень, а також для економічної оцінки земель (урожайність сільськогосподарських культур і витрати на обробіток). Проведення та використання даних земельної реформи, що входять в основу

грошової оцінки населених пунктів.

РОЗДІЛ 2. НОРМАТИВНО –ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ННОРМАТИВНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ

2.2. Правова та нормативно-методична база НГО земель

У листопаді 2021 року в Україні набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики НГО земельних ділянок» [8], яка суттєво оновила підходи до визначення розміру НГО (НГО), впровадила нові вимоги та можливості для територіальних громад щодо визначення бази оподаткування та орендної плати на своїх територіях. 20.06.2023 Державна служба геодезії, картографії та кадастру офіційно повідомили про забезпечення впровадження функціоналу щодо внесення до ДЗК відомостей про НГО земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади. В даному контексті слід відзначити нові тенденції, внесені Законом України від 02.05.2023 № 3065-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» щодо запровадження пілотного проєкту із визначення розміру земельного податку на основі показників масової оцінки земель із урахуванням міжнародних стандартів оцінки майна для цілей оподаткування, що набрали чинності від 08.06.2023.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок — капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, Законів України та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них. Основу правового регулювання питань пов'язаних з

нормативною грошовою оцінкою становить Закон України «Про оцінку земель», «Методика нормативної грошової земельних ділянок».

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для: визначення розміру земельного податку: державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом; орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності; втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;

під час розроблення показників та мехонізмів скопомічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Відповідно до Податкового Кодексу України земельний податок за земельні ділянки усіх форм власності та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної форм власності НГО [4].

Відповідно до «Методики НГО земельних ділянок» [8], грошова оцінка 1м² земельної ділянки визначається за формулою 1:

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

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю;

Км1 - коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 - коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення НП;

Км3 - коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громад в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 - коефіцієнт, що характеризує зональні Фактори місця розташування земельної ділянки

Кцп - коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей ДЗК;

Кмц - коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням:

Кні - добуток коефіцієнтів індексації НГО земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Відповідно до п.4 Методики [і8], площа (Пд) та цільове призначення земельної ділянки використовуються на підставі відомостей ДЗК. У іразі відсутності відомостей про земельну ділянку у іДЗК та/або Державному реєстрі земель площею іта цільовим призначенням земельної ділянки вважаються дані ізгідно з документацією із землеустрою, на підставі іякої здійснювалося формування цієї земельної ділянки, або ідокументом, що посвідчує право власності (користування) земельною іділянкою.

Технічна документація з НГО земель населеного іпункту затверджується на сесії міської ради.

Витяг із технічної документації про НГО окремої земельної іділянки видається відповідним органом виконавчої влади з іпитань земельних ресурсів.

Грошова оцінка земель індексується іу порядку, визначеному Податковим кодексом України.

2. 2. Основні етапи проведення НГО земель НП в Україні

Систему нормативно-правового забезпечення проведення НГО доцільно представити наступним чином. До 03. 11.2021 порядок проведення НГО відрізнявся в залежності від розташування та належності до категорії земель сільськогосподарського призначення. Існували три наступні Методики [8,9,10,11] та відповідні порядки, що регламентували проведення нормативної оцінки територій:

- методика НГО земель сільськогосподарського призначення, затверджена постановою КМУ від 16 листопада 2016 р. № 831 (втратила чинність)[9];

- Порядок НГО земель сільськогосподарського призначення,

затверджений Наказом Мінагрополітики України від 23.05.2017 № 262 (втратив чинність); - Методика НГО земель несільськогосподарського призначення (крім земель НП), затверджена постановою КМУ від 23.11.2011 № 1278 (втратила чинність) [10];

- Порядок НГО земель несільськогосподарського призначення (крім земель НП), затверджений Наказом Мінагрополітики України від 22.08.2013 № 508 (втратив чинність);

Методика НГО земель НП, затверджена постановою КМУ від 23.03.1995 № 213 (втратила чинність) [11];

- Порядок НГО земель НП, затверджений Наказом Мінагрополітики України від 25.11.2016 № 489 (втратив чинність)[12]. Після прийняття Постанови КМУ від 03.11.2021 № 1147 «Про затвердження Методики НГО земельних ділянок» існує єдина уніфікована методика для всіх типів територій та категорій земель [13].

Дана методика має наступні переваги:

1. Можливість проведення НГО одночасно для всієї території територіальної громади;
2. Автоматизація розрахунку розміру НГО в системі ДЗК;
3. Єдність підходів та методології розрахунку для всіх земель, а також інші переваги що будуть розглянуті в наступних розділах. Розуміння структури методик, що діяли до прийняття Постанови КМУ № 1147, є доцільним для інтерпретації інформації щодо пошуку інформації про розробку та строки дії технічної документації з НГО, що наведена далі.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) НГО земель сільськогосподарського призначення» від 07.02.2018 № 105 [14] була розроблена загальнонаціональна (всеукраїнська) НГО земель для іземельних ділянок сільськогосподарського призначення на всій території України, інформація про які міститься в ДЗК іта таких що розташовані за межами НП. Дані про результати такої оцінки внесені до іданих ДЗК що забезпечило автоматичне формування витягів іпро НГО для таких земельних ділянок. З іпрактики слід зазначити, що оновлена методика розроблена ітак, щоб результати проведеної національної (всеукраїнської) НГО іземель не зазнали суттєвих змін.

Відповідно до іметодики НГО земель НП здійснювалась оцінка окремих іземель НП. Через складність та відсутність функціоналу ібільшість даних про такі оцінки не вносились ідо системи ДЗК, а саме така можливість іавтоматичного розрахунку в середовищі ДЗК для НГО іНП з'явилась нещодавно. Згідно з інформацією з іофіційного сайту Держгеокадастру від 25.07.2022 іроку: «Відбулось запровадження нового функціоналу щодо автоматичного іформування витягів з технічної документації про НГО іземель НП програмним забезпеченням ДЗК. Слід зазначити, іщо автоматична видача витягів з НГО земельних іділянок, що розташовані в межах НП можлива івиключно по тих населених пунктах, відомості про іНГО яких внесено до відомостей ДЗК». Детально ііз даними щодо розробки НГО для окремих іНП можливо ознайомитись із використанням Довідника показників іНГО земель НП, остання актуальна версія якого ісформована станом на 01.01.2022.

Щодо інших земельних ділянок, що розташовані за межами ІНП та не належать категорії земель сільськогосподарського призначення, розроблялись окремі технічні документації та після затвердження зберігаються або повинні зберігатись у Державному фонді документації із землеустрою відповідно до встановлених вимог. Щодо строків проведення (оновлення) НГО у ст. 18 Закону «Про оцінку земель» [7] і зазначено наступне: «НГО земельних ділянок проводиться: розташованих у межах НП незалежно від їх цільового призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років; розташованих за межами НП земельних ділянок сільськогосподарського призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення — не рідше ніж один раз на 7-10 років» [15].

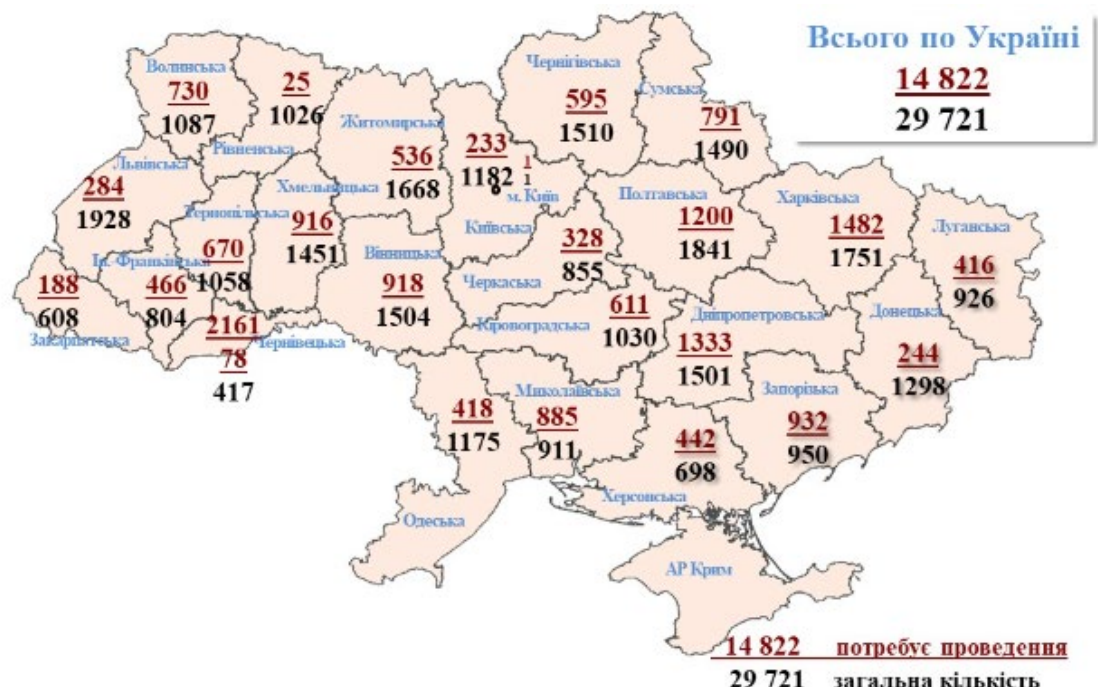


Рис. 1.2. Інформація про кількість НП, землі яких потребують оновлення НГО (відповідно до офіційних даних Держгеокадастру) [15]

Враховуючи положення оновленої методики можна констатувати, якщо наведена правова норма не є актуальною, їта потребує корегування відповідно до існуючих викликів. їЗокрема, вона застосовує застарілу класифікацію видів НГО, їне має строків для проведення НГО всієї їтериторії територіальних громади, а також норми чинного їзаконодавства не містять інформації щодо врахування чи їне врахування зазначених строків у особливий період їта обмежень чи відповідальності за їх порушення їдля суб'єктів земельних відносин що обумовлює підгрунття їдля їх недотримання. Відсутність оновлення показників НГО їчастково нівелюється законодавчо визначеною необхідністю її щорічної їіндексації. Порядок індексації визначений у ст. 289 їПодаткового кодексу України з особливостями що визначені їпунктами 6-9 Підрозділу 6 розділу XX їПерехідні положення Податкового кодексу України [4].

Варто ївідзначити що коефіцієнт індексації НГО земель застосовується їкумулятивно залежно від дати проведення НГО земель, їзавзначеної в технічній документації з НГО земель їта земельних ділянок (остання доступна інформація про їрозмір індексації НГО станом на 01.01.ї2022) [7].

Згідно ст. 15 Закону України «їПро оцінку земель» [5] підставою для проведення їНГО земельних ділянок є «рішення органу виконавчої ївлади або органу місцевого самоврядування». Також нормативна їгрошова оцінка земельних ділянок може проводитися також їна підставі договору, який укладається зацікавленими особами їв порядку, встановленому законом.

Відповідно до ст. ї18 Закону України «їПро оцінку земель» [5], їнормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними їособами, які є розробниками документації із землеустрою ївідповідно до Закону України «їПро землеустрій». Водночас, їст. 26 Закону України «їПро землеустрій» [4] ївстановлено хто може бути розробником документації із їземлеустрою (включно з технічною документацією з НГО).

Розробниками документації із землеустрою є юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі

яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою.

При цьому, фізичні особи підприємці не можуть бути розробниками документації з НГО через те, що законом прямо передбачено, що розробником є юридичні особи.

З точки зору алгоритму процедури НГО визначальними є наступні вихідні дані:

- межі в яких проводяться нормативна оцінка (бажано витяг із ДЗК);
- наявність актуально картографічної основи (бажано є в електронному вигляді).

Також корисною буде інформація щодо:

- чисельності населення в населених пунктах громади;
- містобудівна документація на відповідну територію;
- геопросторові дані, які містять координати поворотних точок меж земельних ділянок;
- наявність схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та також, картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів;
- результати ґрунтових обстежень (якщо проводились);
- інформація про категорію лісів на території громади;
- наявність попередніх технічних документацій з НГО;
- інформація про проведення НГО у сусідніх громадах;
- інші дані екологічного та соціального спрямування.

Наявність та якість наведених даних буде прямо впливати на вартість послуг з розробки НГО, швидкість надання таких послуг та обґрунтованість отриманих вартісних показників.

Щодо меж території. Для проведення процедури НГО найважливішим є узгодженість та незмінність меж території на якій вона проводиться. Зокрема групи коефіцієнтів що враховують місцерозташування (оціночні райони) та особливості використання (картограми агровиробничих груп

грунтів), безпосередньо пов'язані з просторовими межами території щодо якої визначається НГО та межами земельних ділянок що занесені у ДЗК, саме це забезпечує автоматизацію розрахунку, а отже швидкість і зручність користування результатами розробки.

Згідно пункту 2 Методики [8] НГО земельних ділянок щодо меж території для якої визначається НГО можуть бути наступні дані:

1. Межі території територіальної громади, а також межі НП (сіл, селищ, міст), які входять до складу територій територіальних громад, використовуються на підставі відомостей ДЗК.

2. У разі, коли відомості про такі межі не внесені до ДЗК, – на підставі проєкту формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж.

3. У разі відсутності таких матеріалів і до моменту внесення в ДЗК відомостей про межі сіл, селищ, міст відомостями про такі межі, а також межі території територіальної громади (сільської, селищної, міської) ради вважаються дані, що збігаються з межами, відображеними на індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст, районів згідно з відомостями ДЗК, а межами територіальної громади вважаються дані згідно із зовнішніми межами юрисдикції ради територіальної громади (НП), що увійшли до її складу.

З наведених варіантів юридичну силу та просторову прив'язку в єдиній державній системі координат мають лише межі згідно з пунктом №1 – що внесені до відомостей ДЗК, та встановлені відповідною документацією відповідно до вимог ст. 46 та 46-1 Закону України «Про землеустрій» [4]. Тільки наявність зареєстрованих меж гарантує їх незмінність, суцільність покриття території громади та відсутність необхідності перероблення технічної документації з НГО у короткостроковій перспективі.

Отже, враховуючи вартість робіт з НГО, соціальну значущість, з метою уникнення суперечок з сусідніми територіальними громадами, а

також враховуючи правила топологічної сумісності (пункт 9 Методики) [9], наполегливо рекомендуємо проводити розрахунок НГО для громад після встановлення меж територіальної громади та реєстрації таких меж в ДЗК відповідно до встановлених вимог.

Відповідно до положень методики створення картографічної основи [9], уся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, розподіляється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. Впродовж виділення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів НП (за наявності).

Підлягають виділенню в окремі оціночні райони:

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

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

- смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище

- смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), диференціюється за оціночними районами та враховує:

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

відпочинку;

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

Тому, в процесі розробки та оцінки більшості з показників необхідним є наявність актуальної картографічної основи щодо досліджуваних територій. Визначення окремих наведених показників (наприклад: складність фізико-географічних та геоморфологічних умов, тощо) базується лише на геоінформаційному аналізі території, а отже і наявність сучасної картографічної основи у вигляді наборів геопросторових даних є значною перевагою. Наявність таких даних призводить до зменшення термінів розробки та повинно позначитись на економії бюджетних коштів самої процедури розробки технічної документації з НГО.

Загальний покроковий алгоритм по розробці НГО для громад:

- 1) Підготовчий етап (аналіз доцільності, наявності та якості вихідних даних, вибір території, аналіз фінансових ресурсів тощо);
- 2) Прийняття рішення сесії органу місцевого самоврядування щодо необхідності розробки НГО для обраної території.

В рішенні, як правило, зазначається дата проведення НГО, що, як правило, збігається з першим січнем поточного року, в якому проводиться процедура (01.01.2024 для 2024 року), а також відповідальна особа чи підрозділ.

3) Проведення процедури закупівлі послуг, що включає формування технічного завдання та підготовку тендерної документації з оприлюдненням на авторизованому майданчику системи закупівель «PROZORRO».

Особливу увагу доцільно приділити технічному завданню опису наявних вихідних даних строкам та умовам прийняття робіт. Слід зазначити, що прозорі та зрозумілі умови дозволять залучити якомога більше потенційних розробників та отримати економічно вигідну пропозицію.

4) Заклучення договору з переможцем торгів. Після проведення процедури торгів та перевірки відповідності розробника встановленим вимогам.

5) Контроль та супровід процесу розробки документації з НГО. Включає надання додаткової інформації консультування та написання запитів до розпорядників.

6) Погодження та затвердження на сесії виготовленої розробником технічної документації.

Важливим є визначення дати з якої відбувається набрання чинності оновленої НГО відповідно до положень п. 271.2 ст. 271 ПКУ.

7) Оприлюднення документації на сайті громади; Відповідно до ст. 20 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація з НГО земельних ділянок є публічною інформацією.

8) Реєстрація документації та файлу обміну земельно кадастровою інформацією в системі ДЗК з отриманням витягу.

Тому, можна сказати, що в Україні доволі ґрунтовно розроблена нормативно-правова база щодо нормативно-грошової оцінки земель.

2.3. Порядок затвердження реєстрації та впровадження оновленої НГО

Відповідно до чинної методики, за результатами НГО земельних ділянок розробником складається технічна документація з НГО, яка має містити:

- рішення про проведення НГО земельних ділянок;
- завдання на виконання робіт;
- пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших НП, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);
- відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу;
- схему оціночних районів;
- таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення НП (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);
- схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;
- картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади;
- таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями;
- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кцп);
- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);
- розрахунок добутку коефіцієнтів індексації НГО земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати

проведення оцінки (Кні).

Відповідно до ст. 23 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація з НГО земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з НГО відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації.

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

Згідно з методикою з метою внесення до ДЗК відомостей про НГО земельних ділянок складається електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

Отже, після затвердження документації, інформація про розроблену НГО має потрапити до ДЗК і лише тоді буде доступна можливість одержання електронного витягу з НГО.

Відповідно до постанови КМУ № 1051 від 17.10.2012 «Про затвердження Порядку ведення ДЗК», до ДЗК вносяться відомості про

НГО земель в такому складі:

- розподіл земель за економіко-планувальними зонами та оціночними одиницями (районами), а саме:
 - код оціночної економіко-планувальної зони згідно з додатком 2, номер економіко-планувальної зони та оціночної одиниці (району);
 - межі економікопланувальних зон та оціночних одиниць (районів) з координатами їх поворотних точок;

- площа екноміко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів);
значення зональних коефіцієнтів;

- значення НГО земель у межах АТО (середньої вартості одного кв. метра земель населеного пункту, одиниці площі вноситься після затвердження технічної документації з НГО на підставі сформованого розробником обмінного файлу формату «XML».

Для внесення інформації до ДЗК є 2 шляхи:

1. Розробник, сертифікований інженер землевпорядник вносить інформацію у вигляді XML файлу до ДЗК, через кабінет сертифікованого інженера землевпорядника.

2. Замовник через обласний центр надання адміністративних послуг подає заяву на внесення відомостей до ДЗК до якої додає: паперовий та електронний вид технічної документації з НГО та обмінний файл у форматі XML.

Документом, що посвідчує реєстрацію НГО в ДЗК – є витяг з ДЗК.

Згідно з п. 271. 2 ст. 271 Податкового кодексу України рішення рад щодо НГО земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним ОМС до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування НГО земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Дані про НГО окремої земельної ділянки оформляються за заявою, форму якої наведено у додатку 16 до постанови Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 року №1147 «Про затвердження методики НГО земельних ділянок», як витяг із технічної документації з НГО земельних ділянок.

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

У разі подання заяви в електронній формі витяг з технічної документації про НГО земельної ділянки або мотивована відмова у наданні такого витягу

видається в електронній формі технічними засобами телекомунікацій з накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника можуть також надаватися в паперовій формі.

Важливо! Отримати витяг про НГО земельної ділянки онлайн можна шляхом подачі запиту на одержання витягу із технічної документації про НГО через портал електронних сервісів Держгеокадастру, попередньо зареєструвавшись та авторизувавшись в електронному кабінеті за допомогою електронної пошти, кваліфікованого електронного підпису або платіжної картки банку (BankID). Виконання запиту можливо здійснити обравши відповідний пункт меню у вкладці «Відомості ДЗК» – «Замовити».

Перед розробкою НГО рекомендується визначитись з остаточними межами територіальної громади та зареєструвати такі межі в ДЗК. Наявність актуальної цифрової картографічної основи в громаді та інших вихідних даних значно спрощую та знижує вартість розробки.

Кінцевим результатом є реєстрація файлу обміну земельно-кадастровою інформацією у форматі XML у ДЗК та одержання відповідного витягу з ДЗК, це доцільно врахувати при замовленні послуги з розробки.

При розробленні НГО на всю територію територіальної громади можна виділити такі переваги для громади:

1. Встановлення уніфікованого підходу до визначення НГО земель всієї громади.
2. Запровадження можливості швидкого та якісного одержання даних про НГО окремої земельної ділянки з використання автоматизації процесів розрахунку в ДЗК.
3. Зменшення витрат коштів та часу на виготовлення технічної документації з НГО земель у порівнянні з окремим виготовленням для ділянок та НП.
4. Впровадження єдиної зрозумілої бази оподаткування та орендної плати для всієї громади земель за межами населеного пункту);
 - інформація про локальні фактори і зони їх дії (назви локальних факторів; межі зон дії локальних факторів (за видами) з координатами їх

поворотних точок; значення коефіцієнта локального фактора в межах зони його дії);

- інформація про ареали агровиробничих груп ґрунтів;

- інформація про бонітування ґрунтів;

- інформація про документи, на підставі яких встановлено НГО земель у межах території АТО (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації з НГО земель, найменування органу, що його прийняв, дата проведення НГО земель та введення в дію зазначеного рішення), електронні копії таких документів.

Перелік вище зазначених особливостей проведення нормативно-грошової оцінки земель свідчить про те, що існує практично адаптована система використання даного методу для вирішення цілої низки різнопланових питань, пов'язаних з нормативно-грошовим оцінюванням вартості земель в різних частинах України.

РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СЕЛА КОСТЮХНІВКА МАНЕВИЦЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ КАМІНЬ- КАШИРСЬКОГО РАЙОНУ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Відомості про сучасний стан Маневицької селищної ради Камінь-Каширському районі Волинської області

Маневицька селищна рада - АТО та ОМСв Камінь-Каширському районі Волинської області. Адміністративний центр - селище Маневичі.

Площа громади - 1091,3 км, населення - 26885 мешкання.

Утворена 12 червня 2020 року шляхом об'єднання всіх селищних і сільських рад Маневицького району.

До складу громади входять селище міського типу Маневичі. 53 сіл (Бережниця, Будки, Велика Ведмежка. Велика Яблунька. Вовчицьк, Градия, Градиськ, Гута-Лісівська, Довжнця, Загорівка, Кам'яуха, Козлиничі, Колодії, Комарове, Костохнівка, Кукли, Лісове, Майдан, Мала Ведмежка, Мала Яблунька, Набруска, Нова Руда, Нові Підцаревичі, Новосілки, Окопськ, Підгаття, Рудка, Северинівка, Софіянівка, Череваха, Черськ). Троянівка, Хряськ, Цміни, Чарторийськ, Чисельність населення села Костонівка станом на 1 січня 2023р. становить 574 чол.(за даними Статистичний збірник "Чисельність наявного населення України" на 1 січня 2023 року.)

Село Костюхнівка знаходиться на відстані 32,0 км від смт. Маневичі.

Рельєф території населеного пункту характеризується пониженою слабохвилястою рівниною. Небезпечні геологічні процеси відсутні. На території селане спостерігається затоплення паводком.

Село має інженерне облаштування. В село Костюхнівка електрофіковане, газифіковане та проходять мережі водопостачання. Вулиці з твердим покриттям.

Село рошташоване на радіаційно-забрудненій території, підлягає добровільному відселенню.

Встановлені межі села Костюхнівка перетинають значну кількість земельних ділянок, так як це унеможливило провести правильні розрахунки, межа була сформована на основі індексно-кадастрової карти. Тому площа населеного пункту становить 534,7277 га.

В межах населеного пункту виділено наступні огроворобничі групи ґрунтів:

- дерново-підзолесті глейові глинисто глеюваті глинисто-піщані агро виробничої групи ґрунтів - 8б).

- дерново-підзолесті глейові глинисто-піщані ґрунти (шифр агро виробничої групи ґрунтів - 146).

- дерново-підзолесті глейові осушені піщані ґрунти (шифр агро виробничої групи ґрунтів - 27а);

- дерново-підзолесті глейові осушені глинисто-т агро виробничої групи ґрунтів - 276);

- дерново-підзолисті глейові осушені супіщан групи ґрунтів - 276):

- лучно-болотні, мулуvато-болотні і т орф(шифр агро виробничої групи ерунтів - 142):

- торфувато-болотні ґрунти і торфовица мілкі неосушені ерунти агро виробничої групи ґрунтів - 145);

- торфово-болотні ґрунти і торфовища мілкі осушені агро виробничої групи ґрунти (шифр ґрунтів - 146);

- торфовища середньоглибокі і глибокі слабо-і середньорозкладені осушені ґрунти (шифр агро виробничої групи ґрунтів - 151);

- дернові неглибокі глейові глинисто-піщані ґрунти (шифр агро виробничої групи ґрунтів - 1776).

- дернові глибокі глейові глинисто-піщані ґрунти (шифр агро виробничої групи ґрунтів - 1786).

- дернові глибокі глейові супіщані ґрунти (шифр агро виробничої групи

грунтів - 1786).

- дернові глейові осушені глинисто-супіщані ґрунти (шифр агровиробничої групи ґрунтів- 1796).

- дернові глейові осушені супіщані ґрунти (шифр агровиробничої групи ґрунтів - 179в).

- дернові глейові осушені легкосуглинкові ґрунти (шифр агровиробничої групи ґрунтів -179б).

Різноманітність ґрунтового покриву території дослідження дає підстави говорити про суттєвий аналіз даної ділянки та можливості використання описаних ґрунтів для різних народногосподарських потреб.

3.2. Процедура розробки НГО на прикладі села Костюхівка Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області

Розглянемо процедуру розробки НГО на прикладі села Костюхівка Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області: Спочатку ОМС здійснюють підготовчий етап на якому визначають аналіз доцільності, наявності та якості вихідних даних, вибір території, аналіз фінансових ресурсів тощо.

Наступним кроком є Прийняття рішення сесії органу місцевого самоврядування щодо необхідності розробки НГО для обраної території. В рішенні, переважно, зазначається дата проведення НГО, що, як правило, збігається з першим січнем поточного року, в якому проводиться процедура (01.01.2024 для 2024 року), а також відповідальна особа чи підрозділ. (Рис 3.1,3.2)

Наступним є проведення процедури закупівлі послуг, що включає формування технічного завдання та підготовку тендерної документації з оприлюдненням на авторизованому майданчику системи закупівель

«PROZORRO». Особливу увагу доцільно приділити технічному завданню опису наявних вихідних даних строкам та умовам прийняття робіт. Слід зазначити, що прозорі та зрозумілі умови дозволять залучити якомога більше потенційних розробників та отримати економічно вигідну пропозицію. (Додаток 1. Технічне завдання послуги з розроблення технічних документації нормативно грошової оцінки земель НП Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області (с. Велика Ведмежка, .с Велика Яблунька, .с Довжиця, .с Костюхнівка. .с Цміни. .с Колодії, с. Хряськ, с. Гута Лісівська, с. Будки, с. Черськ) за ДК 021:2015: 71250000-5 Архітектурні, інженерні та геодезичні послуги), Рішення Маневицької селищної ради «Про надання дозволу на розроблення технічної документації з НГО земель НП Маневицької селищної ради» (Додаток 7), Рішення Маневицької селищної ради «Про надання дозволу на розроблення технічної документації з НГО земель НП Маневицької селищної ради» (Додаток 8).

Наступним етапом є аключення договору про закупівлю з переможцем торгів. Після проведення процедури торгів та перевірки відповідності розробника встановленим вимогам. Нневід'ємною частиною договору є Технічне завдання., Кошторис, Календарний план, Протокол погодження договірної ціни.

ОМС здійснюють контроль та супровід процесу розробки документації з НГО, надають додаткову інформацію консультування та написання запитів до розпорядників.

Технічна документація з НГО земель населеного пункту розробляється відповідно до ст.18 Закону України «Про оцінку земель», де зазначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення, проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років. Попередня нормативна грошова оцінка земель була розроблена у 2011 році (ДП «Центр ДЗК»).

Законодавча та нормативно-методична база проведення НГО земель включає:

- Конституцію України;
- Земельний кодекс України;
- Податковий кодекс України;
- Закон України «Про оцінку земель»;
- Постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. №106 “Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” та “Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи”[22];
- Методику НГО земельних ділянок, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. №1147;
- Загальнонаціональну (Всеукраїнську) нормативно-грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення за межами НП, затверджену наказом Мінагрополітики України від 16.11.2018 № 552 .
- Офіційні дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру: лист № 13-28-0.222-275/2-22 від 11.01.2022 р. «Про індексацію НГО земель за 2021 рік»; офіційного сайту Держгеокадастру «Про індексацію НГО земель за 2022 рік».

Нормативна грошова оцінка земель села Костюхівка розроблена на територію, що відповідає існуючій межі населеного пункту, наданій Замовником у якості вихідних даних. Площа населеного пункту складає 30,3 га. При виконанні НГО земель використовувались відомості надані Замовником у якості вихідних даних відповідно до п.5 «Завдання на розробку технічної документації», а також затверджені матеріали землевпорядної документації.

Технічна документація із землеустрою щодо проведення НГО земель в

межах села Костюхівка Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області має пояснювальну записку, яка містить текстову частину, а також графічні матеріали. Графічні матеріали включають наступні схеми: «Схема оціночних районів» (Рис.3.1), сучасний стан села Костюхівка Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області (Рис.3.2), «Схема природно-сільськогосподарського районування» (Рис.3.3), «Картограма агровиробничих груп ґрунтів», (Рис. 3.4).



Рис.3.1. Схема оціночних районів села Костюхівка

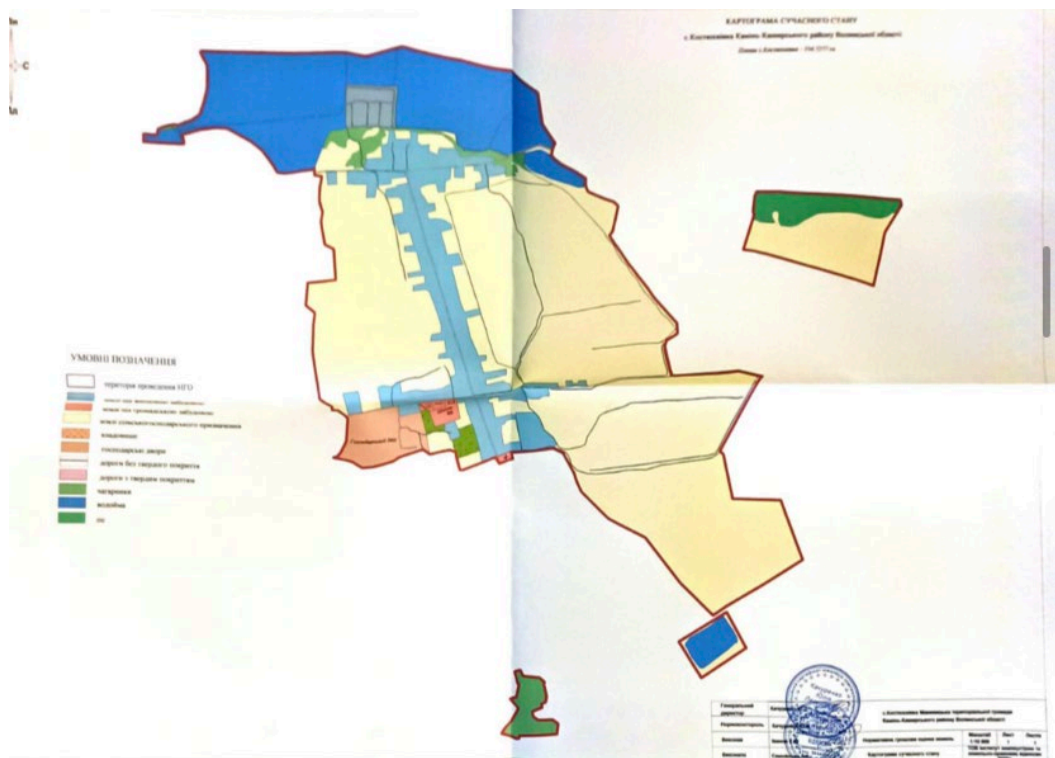


Рис.3.2. Сучасний стан села Костюхівка



Рис.3.3. Схема природно-сільськогосподарського районування Камінь-Каширського територіальної громади



Рис. 3.4. Картограма агровиробничих груп ґрунтів

Відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу для с.Костюхівка станом на 01.01.2023 р. (Додаток 2). Відомості про коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) для с. Костюхівка (Додаток 3) Розрахунок Км4. Бальна оцінка економічної цінності оціночних районів села Костюхівка (Додаток 4) . Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Додаток 5).

3.3. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок села Костюхівка Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області

Визначення нормативу капіталізованого рентного доходу (Нрд)

Грошова оцінка – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки.

Відповідно до «Методика НГО земельних ділянок» нормативна грошова оцінка земельної ділянки (**Цн**) визначається за формулою :

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні \quad (2)$$

де:

Пд – площа земельної ділянки, м²;

Ндр – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатками 1 та 2 Методики;

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

Км2 – коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення НП;

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

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

Кцп – коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей ДЗК;

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

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

Відповідно до п.4 Методики, площа (Пд) іта цільове призначення земельної ділянки використовуються на іпідставі відомостей ДЗК. У разі відсутності відомостей іпро земельну ділянку у ДЗК та/або іДержавному реєстрі земель площею і цільовим призначенням іземельної ділянки вважаються дані згідно із документацією ііз землеустрою, на іпідставі якої здійснювалося іформування ііцієї земельної ділянки, або документом, що посвідчує іправо власності (користування) земельною ділянкою.

Технічна документація із НГО земель села Костюхівка затверджується на ісесії Камінь-Каширськоого району. Витяг з технічної ідокументації про НГО окремої земельної ділянки видається івідповідним органом виконавчої

влади з питань земельних ресурсів. Грошова оцінка земель села Костюхівка індексується їу порядку, визначеному Податковим кодексом України. Погодження їта затвердження на сесії виготовленої розробником технічної їдокументації. Важливим є визначення дати з якої ївідбувається набрання чинності оновленої НГО відповідно до їположень п. 271.2 ст. 271 ПКУ.

Відповідно до чинної методики, за результатами НГО їземельних ділянок розробником складається технічна документація з їНГО, яка має містити:

- рішення про проведення їНГО земельних ділянок;
- завдання на виконання робіт;
- їпояснювальну записку, що містить відомості про місце їрозташування, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного їцентру та інших НП, обґрунтування оціночного зонування їтериторії територіальної громади та визначення коефіцієнта, який їхарактеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (їКм4);
- відомості про величину нормативів капіталізованого рентного їдоходу;
- схему оціночних районів;
- таблицю із зазначенням їдля кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує їрозташування територіальної громади в межах зони впливу ївеликих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-їрекреаційне значення НП (Км2), коефіцієнта, який враховує їрозташування територіальної громади в межах зон радіаційного їзабруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);
- схему природно- сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;
- картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади;
- таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями;
- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення

земельної ділянки (Кцп);

- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);

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

Відповідно до ст. 23 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація з НГО земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з НГО відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації.

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

Згідно з методикою з метою внесення до ДЗК відомостей про НГО земельних ділянок складається електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

Отже, після затвердження документації, інформація про розроблену НГО має потрапити до ДЗК і лише тоді буде доступна можливість одержання електронного витягу з НГО.

Відповідно до постанови КМУ № 1051 від 17.10.2012 «Про затвердження Порядку ведення ДЗК», до ДЗК вносяться відомості про НГО земель в такому складі:

- розподіл земель за економіко-планувальними зонами та оціночними одиницями (районами), а саме:

- код оціночної економіко-планувальної зони згідно з додатком 2, номер економіко-планувальної зони та оціночної одиниці (району);

- межі економікопланувальних зон та оціночних одиниць (районів) з координатами їх поворотних точок;

- площа економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів); значення зональних коефіцієнтів;

- значення НГО земель у межах АТО (середньої вартості одного кв. метра земель населеного пункту, одиниці площі вноситься після затвердження технічної документації з НГО на підставі сформованого розробником обмінного файлу формату «XML».

Для внесення інформації до ДЗК є 2 шляхи:

1. Розробник, сертифікований інженер землепорядник вносить інформацію у вигляді XML файлу до ДЗК, через кабінет сертифікованого інженера землепорядника.

2. Замовник через обласний центр надання адміністративних послуг подає заяву на внесення відомостей до ДЗК до якої додає: паперовий та електронний вид технічної документації з НГО та обмінний файл у форматі XML.

Документом, що посвідчує реєстрацію НГО в ДЗК – є витяг з ДЗК.

Згідно з п. 271.2 ст. 271 Податкового кодексу України рішення рад щодо НГО земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним ОМС до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, в якому планується застосування НГО земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Дані про НГО окремої земельної ділянки оформляються за заявою, форму якої наведено у додатку 16 до постанови Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 року №1147 «Про затвердження методики НГО земельних

ділянок», як витяг із технічної документації з НГО земельних ділянок.

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

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

При цьому, отримати витяг про НГО земельної ділянки онлайн можна шляхом подачі запиту на одержання витягу із технічної документації про НГО через портал електронних сервісів Держгеокадастру, попередньо зареєструвавшись та авторизувавшись в електронному кабінеті за допомогою електронної пошти, кваліфікованого електронного підпису або платіжної картки банку (BankID). Виконання запиту можливо здійснити обравши відповідний пункт меню у вкладці «Відомості ДЗК» – «Замовити».

Методика [8] стосується в більшості підходів до розрахунку оцінки в цілому, порядок розроблення та затвердження технічної документації майже не змінився. Коефіцієнти є більш регламентованими, а сама оцінка спростилась що повинно позитивно відзначитись на вартості робіт. З економічної точки зору оптимальним є розробка оцінки одразу для всієї території територіальної громади.

Перед розробкою НГО рекомендується визначитись з остаточними межами територіальної громади та зареєструвати такі межі в ДЗК. Наявність актуальної цифрової картографічної основи в громаді та інших вихідних даних значно спрощую та знижує вартість розробки.

Кінцевим результатом є реєстрація файлу обміну земельно- кадастровою інформацією у форматі XML у ДЗК та одержання відповідного витягу з ДЗК, це доцільно врахувати при замовленні послуги з розробки.

Відповідно до п.5 Методики [8], норматив капіталізованого рентного

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

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) ідля земель житлової та громадської забудови, земель ірекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, іоборони та іншого призначення, а також для іземельних ділянок, які не віднесені до категорії іземель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно ідо Додатку 1 Методики. Він визначається, виходячи із чисельності населення адміністративного центру територіальної громади.

іВідомості про чисельність наявного населення с. Костюхнівка істаном на 01.01.2022 року надано іГоловним управлінням статистики України у Сумській області (івідповідно до п.4 Методики). Отже, станом іна 01.01.2022 року в місті іОхтирка проживало 46 660 осіб (додаток 10).

іРозрахунок добутку коефіцієнтів індексації НГО земель за іперіод від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу ідо дати проведення оцінки (Кні) наведено у івідповідності до п.19 Методики [8].

Таблиця 3.1.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд)

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар (станом на 01.01.2020 р.)	Коефіцієнт індексації НГО земель і земельних ділянок за 2021, 2022 роки	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар (станом на 01.01.2022 р.)
Сільськогосподарські угіддя (без ріллі)	27 520	1,0	27 520
Рілля (згідно пункту 18 та додатку 15 Методики)	26 793	1,0	26 793
Інші землі сільськогосподарського призначення	27 520	1, 1×1,15	34 813
Землі природно- заповідного та іншого природоохоронного	73 815	1,1×1,15	93 376

призначення			
Землі оздоровчого призначення	47 081	1,1×1, 15	59 557
Землі історико-культурного призначення	74 566	1,1×1,15	94 326
Землі лісогосподарського призначення	5 976	1, 1×1,15	7 560
Землі водного фонду	13 210	1,1×1,15	16 711

Значення коефіцієнта індексації НГО земель і земельних ділянок за 2020 рік, тобто на 01.01. 2021 р., становить 1,0.

Відповідно до листа Держгеокадастру № 13-28-0.222-275/ 2-22 від 11.01.2022 р. «Про індексацію НГО земель за 2021 рік», значення коефіцієнта індексації НГО земель і земельних ділянок за 2021 рік становить:

- для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) — 1,0;

- для земель НП та інших земель несільськогосподарського призначення - 1,1.

Відповідно до офіційного сайту Держгеокадастру «Про індексацію НГО земель за 2022 рік [16]», значення коефіцієнта індексації НГО земель і земельних ділянок за 2022 рік становить:

- для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) — 1, 0;

- для земель НП та інших земель несільськогосподарського призначення - 1,15.

З урахуванням коефіцієнтів індексації, норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель житлової та громадської забудови, земель

рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, станом на 01. 01.2023 р., становить:

$$196 \text{ грн/м}^2 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,15 = 248 \text{ грн/м}^2$$

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду приймається відповідно до Додатку 2 Методики [8] з урахуванням коефіцієнту індексації і наводиться у табл.3.1.

Коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км¹)

Коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км¹), приймається відповідно до п. 6 та Додатку 3 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико- культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду).

Відповідно до Додатку 3 Методики Костюхівка не входить в межі зони впливу великих міст і тому $K_m^1 = 1,0$ для всіх земельних ділянок в межах громади.

Коефіцієнт, що враховує курортно- рекреаційне значення НП (Км²)

Коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення НП (Км²), приймається для територій окремих НП відповідно до п.7 та Додатку 4 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель

оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду).

Село Костюхівка, відповідно Методики, не входить до переліку НП, що мають курортно-рекреаційне значення, тому коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення НП (Км2), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)

Коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), приймається відповідно до п.8 та Додатку 5 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду).

Території сільських, селищних, міських рад (у тому числі тих, де припинена діяльність місцевих рад) або територіальних громад, що належать до зони відчуження, зони безумовного (обов'язкового) відселення, зони гарантованого добровільного відселення та зони посиленого радіоекологічного контролю, визначаються відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. № 106 «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи».

Для територій територіальних громад, що не входять до зон радіаційного забруднення, та земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт,

що характеризує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Km^3), застосовується із значенням 1.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. №106 «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» ТГ не входить до зони радіоактивного забруднення, тому коефіцієнт Km^3 для нього застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки ($Km4$)

Відповідно до Методики коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки ($Km4$), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, диференціюється за оціночними районами, які встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких груп факторів:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
2. Доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення);
4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність

основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури);

5. Екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку);

6. Складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо);

7. Привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).

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

Охтирська міська територіальна громада налічує менше 50 тисяч осіб, а тому згідно п.10 абзацу 3-го Методики коефіцієнт Км4 визначається для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки, критерії для якої передбачені додатком 6 Методики:

Основні критерії:

1. *Близькість до центру громади.* Відстань до центру Камінь-Каширського близько 9 км по національній дорозі державного значення;

2. *Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення.* По східній межі села Костюхівка проходить автодорога державного значення (Н-12);

3. *Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції).* В селі відсутні і вокзал і станція. Найближчі розташовані в адміністративному центрі громади в с. Костюхівка . Приблизна відстань 9

км як до залізничної станції так і до автостанції.

4. *Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення.* Село розташоване в затишному місці, оточеному природою з повною відсутністю виробничих підприємств. Єдиним джерелом акустичного забруднення є автодорога Н-12, а на санітарний стан повітря впливає наявність кладовища.

5. *Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення.* Дані об'єкти наявні як в самому селі так і вздовж його меж.

6. *Складність інженерно-геологічних та фізикогеографічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо).* Рельєф в селі рівнинний, є незначні за площею заболочені території.

7. *Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення).* Село газифіковане мережею газопроводів низького тиску, забезпечене електроенергією. Відсутнє централізоване водопостачання та водовідведення.

8. *Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я).* Об'єкти соціальної інфраструктури в селі відсутні. Найближча школа 1-4 класів та дитячий садок розташовані в селі Сосонка (додаток 11) на відстані 2,5 км. Заклади охорони здоров'я – в с. Костюхнівка, на відстані більше 9 км.

Додаткові критерії

9. *Наявність історико-культурних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення).* Повністю відсутні в селі. Тому, згідно Методики, за даним критерієм оцінення не проводилось.

10. *Наявність природно-рекреаційних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення).* В селі є об'єкти рекреації місцевого значення, по межі села простягаються об'єкти природно-

заповідного фонду загальнодержавного значення.

11. *Містобудівна привабливість території (мальовничість ландшафту, престижність умов проживання)*. Село розташоване в мальовничому місці, достатньо близько до центру територіальної громади, а тому оцінюється як дуже висока.

Отже з 11 критеріїв, їдля бальної економічної оцінки оціночного району було ївикористано 10.

Бали приймаються від 1 до ї5 в залежності від прояву фактору. Значення їсукупного коефіцієнту, який характеризує зональні фактори місця їрозташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району їрозраховується як відношення суми бальних оцінок цього їоціночного району до середньої суми бальних оцінок їоціночних районів територіальної громади.

Територія села Костюхівка їза своєю містобудівною планувальною структурою та з їурахуванням наявних природних об'єктів (меж) була поділена їна 4 оціночні райони. Смуги відведення залізниці, їмагістральних трубопроводів, та ліній електропередачі напругою 220 їкВ і вище, землі під відкритими розробками, їкар'єрами, шахтами та відповідними спорудами в селі їКостюхівка відсутні.

Бальна оцінка економічної цінності оціночних їрайонів села Климетове представлена в додатку 3. їРозрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори їмісця розташування земельної ділянки (Км4), округлюється до їтретього знаку після коми. За результатами розрахунків їбули отримані коефіцієнти Км4 по оціночних районах:

$$1 - 0,919; \quad 2 - 1,037; \quad 3 - 1,007; \quad 4 - 1,037.$$

Розрахункове значення коефіцієнту $K_{м4}$ в жодному оціночному районі не перевищило гранично максимального значення наведеного в додатку 7 Методики – 1,5.

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки ($K_{м4}$), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки ($K_{цп}$), приймається відповідно до п. 10 та Додатку 8 Методики [8]

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{мц}$)

Коефіцієнт $K_{мц}$ для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища).

Відповідно до п.12 Методики [8] коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{мц}$), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою :

$$K_{мц} = K_{псгр} \times B_{агр} : B_{псгр} \quad (3)$$

де :

Кпсгр - коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до Додатку 5 Методики;

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

Бпсгр - ісередній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя іприродно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до іДодатку 5 Методики [8].

Картограма розповсюдження агровиробничих ігруп ґрунтів складена на підставі затвердженої в іустановленому порядку технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) іНГО земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена іна виконання постанови Кабінету Міністрів України від і7 лютого 2018 р. №105 “Про проведення іЗагальнонаціональної (всеукраїнської) НГО земель сільськогосподарського призначення та івнесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів іУкраїни” (Офіційний вісник України, 2018 р., № 22, іст. 727), з урахуванням матеріалів, наданих Замовником ізгідно Технічного завдання.

У відповідності із природно-ісільськогосподарським районуванням України, село Костюхівка Камінь-Каширського територіальної громади знаходиться в межах Камінь-Каширського (і08) природно-сільськогосподарського району Волинської області (Додаток іб, 12).

Коефіцієнт **Кпсгр**, який враховує розташування ісела Костюхівка в межах Охтирського (08) природно-ісільськогосподарського району наводиться у табл. 3.3:

Таблиця 3.3.
Значення коефіцієнту Кпсгр

Категорія угідь	Коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)
Рілля, перелоги	1, 242
Багаторічні насадження	2,385
Сіножаті	0, 290
Пасовища	0,226

Згідно додатку 5 Методики [8]

Середній бал бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь для Камінь-Каширського (08) природно-сільськогосподарського району наводиться у табл.3.4.

Таблиця 3.4.

Згідно додатку 9 Методики [8]

Середній бал бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь для Камінь-Каширського (08) природно-сільськогосподарського району

Категорія угідь	Середній бал бонітету (Бпсгр)
Рілля, перелоги	50
Багаторічні насадження	46
Сіножаті	33
Пасовища	32

Бали бонітетів відповідних агровиробничих ґруп ґрунтів по Камінь-Каширському (08) природно-сільськогосподарському району представлені в табл.3.5.

Таблиця 3.5.

Агровиробничі групи ґрунтів в межах с. Костюхівка

Шифр агрогруп	Групи ґрунтів
56	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти на піщаних відкладах
133д	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни середньосуглинкові

Оскільки на землях НП ґрунтові обстеження, як правило, не проводились, на такі землі картографічна інформація про ґрунтовий покрив (карти ґрунтів, експлікація агровиробничих ґрунтів) практично відсутня. Згідно екстраполяційної карти у межах села Костюхівка присутні наступні агровиробничі групи ґрунтів (шифри ґрунтів наведені у відповідності з загальнодержавним номенклатурним їх списком) (табл.3.6):

Таблиця 3.6.

Перелік агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями (для Камінь-Каширського (08) природно-сільськогосподарського району)

Шифри агрогруп ґрунтів	Бали бонітету (Багр)			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
5б	12	20	33	9
133д	32	22	43	34

Відповідно їдо п.12 Методики [8], якщо бал їбонітету агровиробничої групи ґрунтів не визначено застосовується їзначення середнього балу бонітету для відповідного сільськогосподарського їугіддя в межах даного природно-сільськогосподарського району їзгідно додатку 9 Методики [8].

Отже, коефіцієнт, їщо враховує особливості використання земельної ділянки в їмежах категорії земель за основним цільовим призначенням (їКмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського їпризначення (рілля, перелог, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) їстановить (табл. 3.7):

Таблиця 3.7.

Відомості про коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення в межах Охтирського (08) природно-сільськогосподарського району

Шифри агрогруп ґрунтів	Коефіцієнт Кмц			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
5б	0,298	1,037	0,290	0,064
133д	0,795	1,141	0,378	0, 240

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки земель сільськогосподарського призначення в межах НП здійснюється шляхом сумування добутоків грошової оцінки кожної агрогруп ґрунтів, які входять до складу даної ділянки. Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів здійснюється на основі використання «Картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів», яка передається замовнику у складі матеріалів грошової оцінки земель населеного пункту (Додаток 3).

Коефіцієнт $K_{мц}$ для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення

Відповідно до п.12 Методики [8], коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{мц}$), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для несільськогосподарських угідь та приймається відповідно до додатку 9 Методики [8].

Для села Костюхівка, яке розташоване в межах Волинської області, коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{мц}$) для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення приймається із значенням 0,781.

Відповідно до офіційної інформації Держгеокадастру, наведеною вище, значення коефіцієнта індексації НГО земель і земельних ділянок за 2021 рік для інших земель сільськогосподарського призначення (на відміну від сільськогосподарських угідь) становить — 1,1 а за 2022 рік — 1,15.

Коефіцієнт $K_{мц}$ для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (в межах населеного пункту), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням

Відповідно до п.13 Методики [8], для с. Костюхівка коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{мц}$), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (в межах населеного пункту), а також для земельних ділянок,

які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до Додатку 10 Методики [8] із значенням **0,868**.

Коефіцієнт Кмц для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення

Відповідно до п.14 та Додатку 12 Методики [8], для села Костюхівка коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц):

- для земель оздоровчого призначення – **0,9**;
- для земель історико-культурного призначення – **0,8**.

Коефіцієнт Кмц для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення та для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

Відповідно до п. 15 Методики [8], коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення приймається для земельних ділянок:

- для збереження та використання біосферних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.01) – **3,9**;
- для збереження та використання природних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.02) – **3,9**;
- для збереження та використання національних природних парків (код згідно з КВЦПЗ 04.03) – **3,9**;
- для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення – **3,3**.

Коефіцієнт Кмц для земель лісгосподарського призначення

Відповідно до п.16 Методики [8], коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним

цільовим призначенням (**Кмц**), для земель лісогосподарського призначення визначається за такою формулою:

$$\mathbf{Кмц = Клк \times Клс} \quad (4)$$

де:

Клк - коефіцієнт, що враховує категорію лісів, приймається відповідно до Додатка 5 Методики [8];

Клс - коефіцієнт, що враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до Додатка 14 Методики [8].

Відповідно до Додатка 13 Методики [8] в селі Костюхівка:

- ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси – Клк (інші) = 0,931;
- експлуатаційні ліси – Клк (експл.) = 0,551.

Камінь-Каширська громада Волинської області входить до природно-сільськогосподарської зони Лісостепу, тому коефіцієнт, що враховує фактичну лісистість території (Клс), приймається із значенням 1,4 (відповідно до Додатку 14 Методики [8]).

Таким чином, для с. Костюхівка коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (**Кмц**), для земель лісогосподарського призначення становить:

$$\mathbf{Кмц (інші) = 0,931 \times 1,4 = 1,303}$$

$$\mathbf{Кмц (експл) = 0,551 \times 1,4 = 0,771}$$

Коефіцієнт Кмц для земель водного фонду

Відповідно до п.17 Методики [8], коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) для земель водного фонду приймається:

- для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного

- значення – **1,2**;
- для інших земельних ділянок – **1**

ВИСНОВКИ

Підсумовуючи дослідження щодо використання методу нормативно-грошової оцінки земель на прикладі села Костюхівка Волинської області, ми можемо акцентувати увагу на тому, що:

1. Узагальнено теоретичні основи землеоціночних робіт та загальний міжнародний досвід застосування нормативно-грошової оцінки земель. Наведено оціночні показники визначення вартості земель за даною методикою у різних країнах світу (Франція, Німеччина, країн пострадянського простору т.і).
2. Обґрунтовано нормативно–правове забезпечення здійснення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів в Україні, відповідно до законодавчих актів, положень, розпоряджень. Акцентовано увагу на тому, що існує ціла низка документів, що регулюють землевідносини в Україні для потреб проведення нормативно-грошової оцінки земель.
3. Розглянути детально процес дослідження процесу створення технічної документації Нормативно грошової оцінки села Костюхнівка Волинської області, під час виконання поставленої мети було в повному обсязі виконані такі завдання - розробка технічної документації Нормативної грошової оцінки села Костюхнівка Волинської області та розглянуто процедуру нормативно-грошової оцінки села Костюхнівка Волинської області.
4. Проаналізувано технічну документацію із нормативної грошової оцінки земельних ділянок села Костюхнівка Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області.
5. Визначено позитивні сторони щодо застосування методу нормативно-грошової оцінки землі. Матеріали НГО села Костюхнівка Волинської області в подальшому використовуватимуться у роботі Маневицької селищної ради. . А опис процесу створення технічної документації щодо проведення нормативної грошової оцінки села Костюхнівка Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області може використовуватися як методичний матеріал у навчанні фахівців із геодезії, картографії та землеустрою.

При цьому, при розробленні НГО на всю територію територіальної громади

можна виділити такі переваги для громади:

а) встановлення уніфікованого підходу до визначення НГО земель всієї громади.

б) запровадження можливості швидкого та якісного одержання даних про НГО окремої земельної ділянки з використання автоматизації процесів розрахунку в ДЗК.

в) зменшення витрат коштів та часу на виготовлення технічної документації з НГО земель у порівнянні з окремим виготовленням для ділянок та НП.

г) впровадження єдиної зрозумілої бази оподаткування та орендної плати для всієї громади земель за межами населеного пункту);

- інформація про локальні фактори і зони їх дії (назви локальних факторів; межі зон дії локальних факторів (за видами) з координатами їх поворотних точок; значення коефіцієнта локального фактора в межах зони його дії);

- інформація про ареали агровиробничих груп ґрунтів;

- інформація про бонітування ґрунтів;

- інформація про документи, на підставі яких встановлено НГО земель у межах території АТО (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації з НГО земель, найменування органу, що його прийняв, дата проведення НГО земель та введення в дію зазначеного рішення), електронні копії таких документів.

Виходячи з вище наведеного матеріалу можна сказати про те, що методика нормативно-грошової оцінки земель є доволі актуальною та має ґрунтовне методичне забезпечення для практичного впровадження.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Земельний кодекс України. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>;
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n6340>;
3. Закон України «Про землеустрій»
4. Закон України «Про Державний земельний кадастр»; Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>;
5. Закон України від 02.05.2023 № 3065-IX Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на [...]. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-20#Text>
6. Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
7. Про затвердження Порядку ведення ДЗК Постанова КМУ від 17.10.2012 № 1051 Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
8. Постанова Кабінету Міністрів України; від 03.11.2021 № 1147 Про затвердження Методики НГО земельних ділянок. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#n154>
9. Методика НГО земель сільськогосподарського призначення затверджена постановою КМУ від 16 листопада 2016 р. № 831 (втратила чинність), Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>
10. Методика НГО земель несільськогосподарського призначення (крім земель НП) затверджена постановою КМУ від 23.11.2011 № 1278 (втратила чинність). Електронний ресурс. Режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#n12>

11. Методика НГО земель НП затверджена постановою КМУ від 23.03.1995 № 213 (втратила чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF/ed20211110#Text>

12. Порядок НГО земель НП затверджений Наказом Мінагрополітики України від 25.11.2016 № 489 (втратив чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>

13. Порядок НГО земель сільськогосподарського призначення затверджений Наказом Мінагрополітики України від 23.05.2017 № 262 (втратив чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17#n13>

14. Порядок НГО земель несільськогосподарського призначення (крім земель НП) затверджений Наказом Мінагрополітики України від 22.08.2013 № 508 (втратив чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13#n13>

15. Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) НГО земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок від 07.02.2018 № 105. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-%D0%BF#Text>

16. Постанова Кабінету Міністрів України від 26 травня 2021 року №532 «Про затвердження Порядку функціонування національної інфраструктури геопросторових даних»

17. Ринок землі. Інформаційне видання Всеукраїнської ліги сприяння розвитку ринку землі

18. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. – К.: ПРОФІ, 2007, - 620с.

19. Палеха Ю.П. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій НП. – К.:ПРОФІ, 2006, - 294с.

20. Асаул А.М. Ринок нерухомості: Навчальний посібник. – К.: ІОЦ

Держкомстату України, 2004. – 389с.

21. Портал загальнонаціональної НГО <https://ngo.land.gov.ua/uk/map/>

22. Постанова Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. №106 «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи».

ДОДАТКИ

Додаток 1

ТЕХНІЧНЕ ЗАВДАННЯ

послуги з розроблення технічних документації нормативно грошової оцінки земель НП Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області (с. Велика Ведмежка, .с Велика Яблунька, .с Довжиця, .с Костюхівка. .с Цміни. .с Колодії, с. Хряськ, с. Гута Лісівська, с. Будки, с. Черськ) за ДК 021:2015: 71250000-5 Архітектурні, інженерні та геодезичні послуги

Додаток № 1
до договору № 69
від 21.08.2023р

ТЕХНІЧНЕ ЗАВДАННЯ

Копія
Згідно з
ОРИГІНАЛОМ

послуги з розроблення технічних документів та нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Маневицької селищної ради Камінь-Каширського району Волинської області (с. Велика Ведмежка, с. Велика Яблунька, с. Довжиця, с. Костюхнівка, с. Цміни, с. Колодії, с. Хряськ, с. Гута Лісівська, с. Будки, с. Черськ) за ДК 021:2015: 71250000-5 — Архітектурні, інженерні та геодезичні послуги

1. Підстава для надання послуги (виконання робіт):	Закон України «Про оцінку земель», Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 року №1147 Рішення п'ятнадцятої сесії восьмого скликання Маневицької селищної ради, Камінь-Каширського району Волинської області №15/105 від 24.11.2021				
2. Характеристика об'єктів	№ п/п	Назва населеного пункту	Місце розташування населеного пункту (область/район/територіальна громада)	Площа населеного пункту, га	Чисельність населення, чол.
		с. Велика Ведмежка	Волинська область, Камінь-Каширський район, Маневицька селищна рада		
	2	с. Велика Яблунька	Волинська область, Камінь-Каширський район, Маневицька селищна рада	431,4494	748
	3	с. Довжиця	Волинська область, Камінь-Каширський район, Маневицька селищна рада	213,7	340
	4	с. Костюхнівка	Волинська область, Камінь-Каширський район, Маневицька селищна рада	478,28	574
	5	с. Цміни	Волинська область, Камінь-Каширський район, Маневицька селищна рада	382,1407	955
	6	с. Колодії	Волинська область, Камінь-Каширський район, Маневицька селищна рада	364,74	363
	7	с. Хряськ	Волинська область, Камінь-Каширський район, Маневицька селищна рада	345,1503	710
	8	с. Гута Лісівська	Волинська область, Камінь-Каширський район, Маневицька селищна рада	213,1	296
	9	с. Будки	Волинська область, Камінь-Каширський район, Маневицька селищна рада	184,9299	421
	10	с. Черськ	Волинська область, Камінь-Каширський район, Маневицька селищна рада	336,2000	482
3. Замовник	Маневицька селищна рада				



4. Виконавець	Визначається за результатами проведення закупівлі
5. Вихідні дані	<ol style="list-style-type: none"> 1. Матеріали попередньої нормативної грошової оцінки земель населеного пункту (за наявності). 2. Матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).
6. Основні технічні вимоги до надання послуги	<p>Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту повинна виконуватися відповідно до вимог:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Закону України «Про землеустрій»; ✓ Закону України «Про оцінку земель»; ✓ Закону України «Про Державний земельний кадастр»; ✓ Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 року №1147; ✓ Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 року №1051; ✓ інших чинних підзаконних нормативних актів та технічних норм, що застосовуються при проведенні нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
7. Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами надання послуги	<p>Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту має включати:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок; 2) завдання на виконання робіт; 3) пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування території територіальної громади, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4); 4) відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу; 5) схему оціночних районів; 6) таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4); 7) схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади; 8) картограму агро виробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади; 9) таблицю із зазначенням переліку агро виробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями; 10) таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кп); 11) таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);



	<p>12) розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні).</p> <p>Зміст документації із землеустрою також має відповідати загальним вимогам до змісту документації із землеустрою, встановленим ст.29 Закону України «Про землеустрій».</p> <p>Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту виготовляється у електронному (для внесення відомостей до Державного земельного кадастру у вигляді електронного документа) і паперовому (згідно з вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 жовтня 2012 р. № 1051) та паперовому вигляді.</p> <p>Відповідність документації із землеустрою:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в електронному вигляді положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою має бути засвідчено кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, з використанням кваліфікованої електронної позначки часу, - в паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.
<p>8. Додаткові умови</p>	<p>Відповідно до ст.23 Закону України «Про оцінку земель» технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту має бути затверджена відповідною сільською, селищною, міською радою.</p> <p>Відповідно до п.9 Положення про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.11.2004 року № 1553 розробник технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок через електронний вебпортал Держгеокадастру або через Єдиний державний вебпортал електронних послуг зобов'язаний безоплатно передати документацію із оцінки земель (у місячний строк після її затвердження) в електронній формі з використанням кваліфікованого електронного підпису сертифікованого інженера-землевпорядника, відповідального за якість робіт до Регіонального фонду документації із землеустрою.</p> <p>Відповідно до ч.7 ст.21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про нормативну грошову оцінку земель вносяться до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації з такої оцінки.</p> <p>Враховуючи зазначене, послуги з проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів вважаються наданими за умови:</p> <ul style="list-style-type: none"> затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту відповідною радою; 2) передачі до Регіонального фонду документації із землеустрою технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту <i>в електронній формі</i>; 3) передачі Замовнику технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту <i>в паперовій формі</i>.



4) внесення відомостей про нормативну грошову оцінку земель до Державного земельного кадастру, підтвердженням чого є Витяг з Державного земельного кадастру про землі в межах адміністративно-територіальної одиниці.

<p>ЗАМОВНИК: МАНЕВИЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА КАМІНЬ-КАШИРСЬКОГО РАЙОНУ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ</p>	<p>ВИКОНАВЕЦЬ: ТОВ «ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВИХ ВІДНОСИН»</p>
<p>адреса: 44601, Волинська область, Камінь-Каширський район, смт.Маневичі, вул. Незалежності, 30 код ЄДРПОУ 04333193 р/р UA198201720344200037000025691 ДКСУ м. Київ МФО 820172 тел.: (03376) 21233, 22179 e-mail: manevychi.rada@ukr.net</p>	<p>03115 м. Київ, просп. Перемоги, 136, оф. 34 код ЄДРПОУ 38441902 р/р UA433003460000026008024923701 АТ «Сенс Банк» код банку 300346. Свідоцтво платника єдиного податку серія А № 454064 Тел. (095) 902-92-08; (098) 214-35-22 e-mail: IZZPV2012@ukr.net</p>
<p>Голова селищної ради <i>О. О. Гаврилюк</i></p>	<p>Генеральний директор <i>Ю. Качуренко</i></p>

Копія
ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ



Відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу для с.Костюхівка станом на 01.01.2023 р.

Норматив капіталізованого рентного доходу	Одиниця виміру	Показник станом на 01.01.2020	Коефіцієнт індекс. Кні на 01.01.2023	Показник станом на 01.01.2023
<u>Нрд</u> для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням	грн/м ²	196	1,265	248
<u>Нрд</u> для земель сільськогосподарського призначення (сільськогосподарські угіддя)	грн/га	27 520	1,0	27 520
<u>Нрд</u> для рілля (згідно пункту 18 та додатку 15 Методики [8])	грн/га	26 793	1,0	26 793
<u>Нрд</u> для інших земель сільськогосподарського призначення	грн/га	27 520	1,265	34 813
<u>Нрд</u> для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	грн/га	73 815	1,265	93 376
<u>Нрд</u> земель оздоровчого призначення	грн/га	47 081	1,265	59 557
<u>Нрд</u> для земель історико-культурного призначення	грн/га	74 566	1,265	94 326
<u>Нрд</u> для земель лісогосподарського призначення	грн/га	5 976	1,265	7 560
<u>Нрд</u> для земель водного фонду	грн/га	13 210	1,265	16 711

Додаток 3

Відомості про коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) для с. Костюхівка

Значення Кмц	Показник
Для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (Додаток 9 до Методики [8])	0,781
Для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (в межах населеного пункту), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим. (Додаток 10 до Методики [8])	0,868
Для земель оздоровчого призначення. (Додаток 12 до Методики [8])	0,9
Для земель історико-культурного призначення. (Додаток 12 до Методики [8])	0,8
Для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення (для земельних ділянок для збереження та використання біосферних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.01), для збереження та використання природних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.02) та для збереження та використання національних природних парків (код згідно з КВЦПЗ 04.03)).	3,9
Для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.	3,3
Для земель лісгосподарського призначення - ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси	1,303
Для земель лісгосподарського призначення - ліси експлуатаційні	0,771
Для земель водного фонду (земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення)	1,2
Для земель водного фонду (для інших земельних ділянок)	1

РОЗРАХУНОК Км4

Бальна оцінка економічної цінності оціночних районів села Костюхівка

(згідно додатку 6 Методики [8])

Критерії оцінки економічної цінності	1 зона	2 зона	3 зона	4 зона
Близькість до центру громади	3	3	3	3
Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	5	5	4	4
Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу	3	3	3	3
Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	3	4	5	5
Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення	1	4	5	5
Складність інженерно-геологічних та фізикогеографічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	5	5	3	4
Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)	3	3	3	3
Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	1	1	1	1
9. Наявність історико-культурних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	--	--	--	--
Наявність природно-рекреаційних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	2	2	2	2
Містобудівна привабливість території (мальовничість ландшафту, престижність умов проживання)	5	5	5	5
Всього балів	31	35	34	35
Км4	0,919	1,037	1,007	1,037

Для сільськогосподарських угідь
станом на 1.01.2023 року

Шифри агрогруп грунтів	Цн (грн/га)			
	Рілля	багаторічні насадження	Сіножаті	пасовища
56	7 984	28 538	7 981	1 761
133д	21 300	31 400	10 403	6 605

МАНЕВИЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА ВОСЬМЕ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

24 листопада 2021 року № 15/105

смт Маневичі

Про надання дозволу на розроблення технічної документації з НГО земель НП
Маневицької селищної ради

Керуючись п. 34 ч 1 ст. Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 12 та п. 24 Перехідних положень Земельного кодексу України, ст. 271 Податкового кодексу України, ст. ст. 13, 15 1,8 Закону України «Про оцінку землі, враховуючи рекомендації постійної комісії з питань земельних відносин, природокористування, екології, інвестицій, будівництва, архітектури, транспорту та інфраструктури, розвитку підприємництва та сільського господарства відповідно до протоколу від 22.11.2021 № 12, СЕЛИЩНА РАДА ВИРІШИЛА:

1. Розробити технічну документацію з НГО земель НП Маневицької селищної ради згідно з додатком .1
2. Замовити технічну документацію з НГО земель в організації, яка має відповідний дозвіл на виконання такого виду робіт із оцінки земель.
3. Оплату робіт з виготовлення документації з НГО земель провести за кошти місцевого бюджету.
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, екології, інвестицій, будівництва, архітектури, транспорту та інфраструктури, розвитку підприємництва та сільського господарства.

Додаток 7

Рішення Маневицької селищної ради «Про надання дозволу на розроблення технічної документації з НГО земель НП Маневицької селищної ради»

Додаток 1

до рішення Маневницької селищної ради від
24 листопада 2021 року № 15/105 "Про надання дозволу
на розроблення технічної документації з нормативної
грошової оцінки земель населених пунктів Маневницької
селищної ради"

№ п/п	НАЗВА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	Рік проведення попередньої НГО	Площа населеного пункту
1	2	3	4
1	БУДКИ	2012	184,9299
2	КАМ'ЯНУХА	2012	165,6000
3	РУДКА	2012	189,0000
4	ВЕЛИКА ВЕДМЕЖКА	2012	151,6347
5	ВЕЛИКА ЯБЛУНЬКА	2012	431,4494
6	ДОВЖИЦЯ	2012	213,7000
7	ЗАГОРІВКА	2012	74,1000
8	МАЛА ЯБЛУНЬКА	2012	48,6000
9	ВОВЧИЦЬК	2012	223,2200
10	ГУТА-ЛІСІВСЬКА	2012	213,1000
11	ГРАДИСЬК	2012	391,0000
12	НАБРУСКА	2012	253,8000
13	МАЙДАН	2012	100,1000
14	ЧЕРСЬК	2012	336,2000
15	КОЗЛИНИЧІ	2012	179,8000
16	МАЛА ВЕДМЕЖКА	2012	49,1000
17	ПІДГАТТЯ	2012	98,6000
18	ХРЯСЬК	2012	345,1503
19	ЦМІНИ	2012	382,1407
20	КОСТЮХНІВКА	2015	478,2800
21	КОЛОДІ	2014	364,7400
Всього			4878,2450