

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису

УДК 351:332.3

НОРМАТИВНО-ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)
Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»
Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

Кваліфікаційна робота бакалавра
студента четвертого курсу
освітнього рівня бакалавр
Вибиванця Михайла Олександровича

Науковий керівник:
кандидат технічних наук, доцент
Міхно Олексій Григорович

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри №___ від «___» _____ 20___ року

Завідувач кафедри проф. Даценко Л.М.

Київ – 2024

ЗМІСТ

Перелік умовних скорочень.....	3
Вступ.....	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНО ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ	
ЗЕМЕЛЬ	6
1.1. Історія земельної оцінки на території України.....	6
1.2. Земельна ділянка як об’єкт нормативної грошової оцінки.....	12
1.3. Порівняння видів оцінки земельних ділянок.....	15
1.4. Етапи проведення нормативної грошової оцінки земель.....	18
1.5. Нормативно-правові засади грошової оцінки земель.....	20
Висновки до розділу 1.....	23
РОЗДІЛ 2. СУЧАСНІ ОСОБЛИВОСТІ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ПРОВЕДЕННЯ	
НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ	25
2.1. Держгеокадастр.....	25
2.2. Національна інфраструктура геопросторових даних.....	28
2.3. Використання ГІС.....	30
2.4. Вплив війни.....	33
Висновки до розділу 2.....	37
РОЗДІЛ 3. ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ БУЧАНСЬКОЇ	
ОТГ	39
3.1. Загальна економіко-географічна характеристика Бучанської ОТГ.....	39
3.2. Проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за методикою 2021 року.....	45
3.3. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки в межах досліджуваного населеного пункту.....	55
3.4. Проблеми і напрями удосконалення.....	58
Висновки до розділу 3.....	59
Висновок.....	61
Список використаних джерел.....	63
Додатки.....	67

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

НГО – Нормативна грошова оцінка

ОТГ – Об'єднана територіальна громада

ГІС – Геоінформаційна система

ДЗЗ – Дистанційне зондування Землі

ЗД – земельна ділянка

ЗКУ – Земельний Кодекс України

ЗУ – Закон України

ПКУ – Податковий Кодекс України

КМУ – Кабінет Міністрів України

КУ – Конституція України

ДЗК – Державний земельний кадастр

НІГД – Національна інфраструктура геопросторових даних

ВСТУП

Земля відіграє надважливу роль у розвитку людства. Для України вона виступає одним із основних національних багатств і охороняється державою. Актуальна, незалежна та достовірна оцінка земель є незмінною проблемою у галузі земельних відносин. Україна – аграрна країна з великим потенціалом у сфері сільськогосподарського виробництва.

Грошова оцінка земель є одним з найбільш актуальних питань при проведенні земельних та економічних реформ в Україні. Вона безпосередньо характеризує кількісні, якісні, економічні, правові, регіональні та інші показники земельних угідь і виступає у якості основи державного механізму земельного оподаткування та здійснення інших платежів під час цивільного обігу земельних ділянок. Нормативно-грошова оцінка земель використовується в багатьох сферах, таких як комерційна нерухомість, сільське господарство, урбаністика та міське планування тощо. Важливо враховувати, що точність грошової оцінки земельних ділянок може залежати від доступності даних, ринкових умов та поточного економічного стану.

Мета даної роботи — комплексне дослідження особливостей проведення нормативно-грошової оцінки земельних ділянок об'єднаної територіальної громади. Для досягнення поставленої мети у кваліфікаційній роботі вирішувались наступні завдання: обґрунтування теоретичних основ здійснення нормативної грошової оцінки населених пунктів; визначення основ та закономірностей проведення грошової оцінки; уніфікація документів нормативно-правової бази, що стосуються грошової оцінки земельних ділянок; обґрунтування чинників, що здійснюють вплив на процес проведення оцінки земельних ділянок в Україні на сьогоднішній день; визначення проблем та пошук напрямів удосконалення нормативної грошової оцінки земель в Україні.

Завданням роботи є вивчення та обґрунтування теоретичних основ здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Окрім цього, завданням даної роботи є аналіз сучасних підходів та методів, які використовуються для визначення грошової оцінки земельних ділянок. Одним із

завдань роботи також є дослідження особливостей застосування ГІС при визначенні нормативної грошової оцінки земель. Останнім завданням роботи є визначення проблем та пошук шляхів удосконалення у застосуванні методів грошової оцінки земель територіальної громади.

Об'єкт дослідження представляє собою процес визначення грошової оцінки земельних ділянок у межах об'єднаної територіальної громади.

Предметом дослідження даної роботи є дослідження особливостей проведення нормативно-грошової оцінки земельних ділянок за новою Методикою 2021 року на прикладі Бучанської об'єднаної територіальної громади.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНО ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Історія земельної оцінки на території України

З давніх часів слов'яни вважали свою землю годувальницею, а найпершими оцінку землі проводили самі землероби, хоч в них і не було відповідних знань про фізичні властивості та хімічний склад ґрунтів. Придатність землі вони оцінювали опираючись на власний досвід. Вони розуміли, що ґрунти, різні за зовнішніми ознаками (будовою, кольором, складністю обробки), будуть мати і різну родючість. Темно-сірі і чорні ґрунти цінувались землеробами найбільше, а сірі та ясно-сірі вважали малородючими.

За часів Київської Русі земельна оцінка була однією із складових процесу опису земельних ділянок для податкових потреб. Одні із перших переписів земель за якістю містилися в уставних грамотах XII ст. Таким чином, детально були описані земельні доходи в Уставі Новгородського князя Святослава Ольговича про церковну десятину 1137 року. Крім цього, відомо також і про татаро-монгольські переписи київських земель при хані Батії (1245 р.) та хані Менгу-Темирі (1273 р.), проведення яких мало на меті стягнення з населення десятинних зборів, та інших повинностей. В період монгольських завоювань Київські князі вели подібні переписи, які отримали назву «писцевих книг». Зважаючи на це, можна прийти до висновку, що за часів Київської Русі з'явилась потреба у проведенні перших земельних обліків, основою для яких стали кількісні та якісні характеристики землі. [9]

Історія землеоціночних робіт на території України має довгу історію, пов'язану з пануванням царської Росії, Австро-Угорщини, Речі Посполитої, та Великого князівства Литовського. Зростаючі інтереси пануючих держав та практичні потреби землевласників спричинили гостру потребу у проведенні земельної оцінки.

У 1557 р., за часів існування Великого князівства Литовського була видана так звана «Устава на волоки», згідно якою усі землі мали поділятися на однакові

земельні ділянки, які називались волоками. На той час волока була одиницею, з якої селяни виконували всі повинності. Введення в XVI сторіччі «волочної системи» можна розглядати, як створення кадастру, невід'ємною частиною якого стала оцінка нерухомості, заснована на принципах дохідності та цінності оподаткованого майна. Після утворення Речі Посполитої, у 1569 році було проведено інвентаризацію земель, що включала відомості про якість ґрунтів.

У якості однієї із складових земельного кадастру здійснювались земелеоціночні роботи у західних регіонах України, які на той час входили у склад Австро-Угорщини. У 1785 році під час правління імператора Йосифа II Міністерство землеробства та аграрних реформ ініціювало проект створення земельного кадастру, який потім був реалізований. Основною метою даних робіт був підрахунок і оцінка землі для розподілу державного мита між землевласниками. Цей кадастр мав назву Йосифіканської (1785-1788 рр.), а потім Францисканської метрик (1819-1920 рр.).

Як вказує С.Л. Гоштинар, Австрійській кадастровій системі передували кадастрові описи в Перемишлівському повіті, що датувалися XVI століттям. Серед цих описів можна окремо виділити люстраційну книгу Лежайського староства за 1565 р., в якій, зокрема враховувалась і відносна якість ґрунтів. Так, погані землі з низькою родючістю компенсувались селянам додатковою площею земельних угідь за рахунок освоєння орних ділянок. [10]

Після захоплення Галичини, австрійським урядом було проведено деякі адміністративні, аграрні та фінансові реформи, що мали на меті максимально експлуатувати землі західної України. Перш за все, австрійська монархія планувала розподілити податкові збори за фасіями, що представляли собою статистичні дані щодо дохідності земельних угідь, які встановлювались безпосередньо землевласниками. Проте, ці податкові фасії під впливом суб'єктивних причин не могли відображати реальну дохідність земельних ділянок, через що і не підходили для потреб оподаткування. Тому у 1785 р. австрійська монархія почала перший загальний перепис і оцінку земель. Дані роботи виконувались місцевими комісіями, що складались із общинного старости

(війта), присяжних і обраних общиною шести представників – так званих мужів довіри. Комісія працювала під наглядом циркулярного комісара, економа та інженера. Контролювала обміна земель Генеральна урбаріальна комісія провінції. Процес розпочався з визначення кордонів муніципалітету, а наступним кроком було проведення вимірювання земельних ділянок у його межах. Не обстежувалися лише скелі, важкодоступні гори, а також районні та польові дороги загального користування. Вимірювання проводилися в одиницях, прийнятих даною провінцією, а потім площа ділянки була переведена в австрійські морги. Землю обміряли та оцінювали члени комісії та власник землі за їх присутності.

Враховуючи вищенаведене, можна зробити висновок, що перші земельні кадастри, що містили відомості про якісну оцінку земель почали формуватися на землях України, під час їх перебування у складі Речі Посполитої, Великого князівства Литовського та Австро-Угорщини.

За часів Російської імперії, проведення бонітування ґрунтів зумовлювалось потребою держави щодо у впровадженні сталих норм оподаткування і відбування військової повинності людей, що служили в армії. Часи правління Івана III стали початком проведення описів земельних угідь та проведення їх межування. Цю роботу було продовжено Іваном IV (Грозним) у 1566 році шляхом створення спеціального органу – Помісного приказу, покликаного проводити межові та кадастрові роботи. Описові книги містили важливу інформацію про початкові землеоціночні роботи. Інформація про якість земель широко використовувалася, зокрема при наданні служивим людям права власності на землю середнього розміру на період служби в армії.

Період із 1833 по 1861 рр. пов'язують із кадастровими роботами Міністерства державного майна по зрівнянню грошових зборів із селян. У 1859 році була прийнята Інструкція про оцінку державних земель, що використовуються державними селянами. Оцінку земель проводили за спеціальними інструкціями, а зібрані дані заносили в «писцеві книги». Угіддя поділялися на рілля, ліс, болото, луг. Рілля, в свою чергу, за якістю могла бути

«землею доброю», «землею середньою», «землею худюю» та «землею добре худюю». Орні землі поділялися на 5 класів: «кращі», «добрі», «середні», «посередні» та «худі». Якість земель визначалась шляхом опитування та безпосереднього обліку урожаю. [11]

З ліквідацією кріпосного права, зародженням капіталістичного землеволодіння та перерозподілом земель виникла необхідність у створенні нових методів земельної оцінки, які запропонував і апробував ґрунтознавець В. Докучаєв.

Дані роботи зазнали широкого розповсюдження у багатьох Українських губерніях (Чернігівській, Полтавській, Харківській, Катеринославській, Херсонській, Таврійській) за безпосередньої участі Докучаєва. Він заснував науковий підхід до земельної оцінки, який відрізняється двома методами порівняння: історико-природничим та економічно-статистичним. Докучаєв проводив апробування істотко-природничого методу бонітування ґрунтів на прикладі Нижегородського земства Росії і Полтавського земства України. Основна ідея даного методу базувалася на сортуванні ґрунтів за природними ознаками та показниками. Для досягнення поставленої мети в польових умовах було проведено ґрунтове обстеження, ґрунти класифіковано на вісім груп і створено їх реєстр. Базуючись на польових дослідженнях та лабораторному аналізі ґрунтового покриву було визначено середні значення восьми показників хімічного складу ґрунтів (за способом проф. Менделєєва), водопоглинаючу здатність ґрунтів, а також фізичні та геологічні ґрунтові характеристики.

Виконуючи завдання по визначенню порівняльної земельної оцінки з метою оподаткування, Докучаєв визнавав ґрунти не тільки як природні ділянки та історичні об'єкти, але і як виробничий засіб, що змінюється у процесі господарської діяльності людини. Тому, на відміну від багатьох чисельних розрізнених методів економічної оцінки земель та бонітування ґрунтів він запропонував науково обґрунтовану складову частину робіт по оцінці земельних ділянок – статистико-економічне обстеження сільськогосподарських угідь, яке в літературі одержало назву «статистико-економічний метод оцінки земель». Цей

метод дозволяв за емпірично визначеними категоріями типів ґрунту в натурі (на місцевості) знаходити характерні показники, наприклад витрати на виробництво або врожайність сільськогосподарських культур, в залежності від класу, присвоєного при бонітуванні ґрунтів, і визначити чисті доходи від землекористування. Співставлення та аналіз даних, отриманих після проведення бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель дало можливість приймати кінцеві рішення, що стосувались дохідності земель.

Жовтнева революція 1917 року стала початком загальної націоналізації земель, через яку відпала потреба у регулюванні земельної оцінки, а подальші дослідження в цьому напрямку втратили актуальність. Незважаючи на це, поширення набув масовий облік земель і, на думку О.І. Драпіковського та І.Б. Іванової, комплекс оціночних робіт, проведений у 1923-1924 роках був найбільш визначною подією у галузі земельної оцінки в СРСР, який відрізнявся єдністю методичних підходів і теоретичних принципів, а отримані результати мали не тільки практичне, а й наукове значення. [12] Загалом у цей період на території України здійснювався лише облік земель. Про оцінку земель мова не йшла до початку 50-х років минулого століття.

31 грудня 1954 року Радою Міністрів СРСР було прийнято постанову «Про єдиний державний облік земельного фонду СРСР», згідно з якою з 1955 року було введено загальнодержавний облік наявності та розподілу земель за угіддями та землекористувачами, а також обов'язкова реєстрація всіх земельних ділянок згідно єдиній затвердженій системі. Міністерство сільського господарства СРСР взяло на себе керівництво земельним обліком. У січні 1956 року міністерство затвердило форму Державної книги реєстрації землеволодінь, а 23 лютого 1956 року було прийнято Інструкція «Про порядок ведення державного обліку земель і реєстрації землеволодінь». Після ухвалення цих законопроектів земельний облік потребував уточнення та документування переліку нових положень, включаючи розширення інформації про якісні земельні характеристики (наприклад, її схильність до ерозії, кислотність, вміст вологи, наявність кам'яних засмічень, солоність тощо). Виходячи з цього, варто відмітити, що саме впровадження нової

обов'язкової системи земельного обліку в СРСР стало ключовою умовою, що спричинила швидкий розвиток законодавчого регулювання земельної оцінки.

Із 1961 по 1991 роки у процес проведення земельної оцінки інтегрувались нові підходи, цей період також відзначився становленням нормативного регулювання економічної земельної оцінки та бонітування ґрунтів. Переломним моментом в розвитку земельної оцінки на території України стало прийняття в 1968 році «Основ земельного законодавства СРСР» [20, с. 176], в яких у статті 46 вводилося поняття «державного земельного кадастру» та визначені його складовими дані про бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель. Це ж положення дублювалося в статті 146 Земельного кодексу УРСР, який був прийнятий 08.07.1970 р. [21, с. 112]. У результаті, зростаюча увага до земельного кадастру призвів до зростання інтересу до досліджень у галузі земельної оцінки. Цьому активно посприяло затвердження земельно-кадастрових методичних підходів в 1974 році в УРСР, які поєднували економічну земельну оцінку з бонітуванням ґрунтів у єдину процедуру земельної оцінки. Це зробило можливим провести загальну та часткову економічну оцінку землі на основі трьох показників: вартості загального виробництва або врожайності культур, окупності виробничих витрат та диференціального доходу.

Що стосується бонітування ґрунтів, то воно було менш досконалим і точним, ніж економічна оцінка земель. Як стверджують дослідники, шкали бонітету, які вони використовували, були не дуже точними і не показували справжньої родючості ґрунту, оскільки на той час вони використовували суперечні методи вимірювання якості ґрунту за врожайністю.

Звідси ми бачимо, що протягом 1960-х і 1970-х років ХХ століття на законодавчому рівні було інтегровано два види оцінки земель – бонітування ґрунтів та економічна оцінка. Значну роль у наповненні державного земельного кадастру відіграла розробка системної методики проведення робіт з оцінки земель.

Як можна побачити, причиною, чому Радянським Союз розглядав грошову оцінку землі, було те, що він мав потребу включити землю як основний засіб

виробництва в облік вартості основних фондів і визначити розмір компенсації збитків при передачі земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб. Фактично встановлення правового регулювання грошової оцінки земель було розпочато після проголошення Україною незалежності.

Як показує історія, грошова оцінка земель завжди є відображенням активності ринку землі. У періоди, коли не існувало приватної власності на землю, оцінка земель занепадала. З поліпшенням земельних правових відносин, законотворці знову приділялась увага земельній оцінці. Це ще раз підтверджує велике значення оцінки земель та якісного правового регулювання даного процесу.

1.2. Земельна ділянка як об'єкт нормативної грошової оцінки

Поняття земельної ділянки лежить в основі права нерухомого майна та управління землями муніципальної власності, в системі об'єктів нерухомості воно займає провідне місце і є одним із найважливіших об'єктів у цивільних і майнових правовідносинах.

Для визначення землі як безпосереднього об'єкта правових відносин, до чинного законодавства вводиться поняття земельної ділянки. Його суттю є те, що земельна ділянка представляє собою строго відокремлену частину суші, що включає у тому числі ґрунт, ліси, багаторічні насадження та іншу рослинність, що характеризується наявністю кордонів і місця розташування та може бути визнана об'єктом права власності та інших прав на землю.

Земельна ділянка представляє собою певну область землі, яка має чітко визначені межі, має певне місце розташування, адресу та кадастровий номер і може бути виділена для певних цілей, таких як житлове будівництво, сільське господарство, промисловість або рекреаційні потреби. Земельні ділянки можуть мати різні розміри та форми від невеликих садибних ділянок до більш значних сільськогосподарських або промислових територій. Згідно статті 14 Конституції України, земля є основним національним багатством, що перебуває під

особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. [3]

Земельні ділянки можуть знаходитися у власності приватних осіб, корпорацій, держави або місцевих органів влади. Вони можуть бути використані для різних цілей відповідно до місцевих земельних законів і регуляцій. Отримання земельної ділянки може вимагати процедури купівлі, оренди або інших договірних угод з власником землі або відповідними органами. Важливо також враховувати правовий статус землі, її призначення та обмеження, які можуть бути пов'язані з її використанням.

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 3 листопада 2021 р. Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

Територіальні межі ОТГ, включно з межами населених пунктів (міст, селищ та сіл) що знаходяться у межах територій громад використовують згідно з відомостями ДЗК, а у випадку якщо інформація про дані межі не включена до ДЗК – використовуються проекти формування територій, та проекти затвердження меж територіальної громади та населених пунктів, за якими встановлювалися та змінювалися межі ОТГ у відповідності із законодавством, що було чинним на момент розробки даних проектів.

Якщо такі матеріали відсутні, то при внесенні до ДЗК даних про кордони населених пунктів (міст, селищ та сіл) що знаходяться у межах територіальних громад (міських, селищних та сільських) такими даними будть вважатися ті, що відповідають межам, які представлені на індексних картах та кадастрових планах населених пунктів та районів, згідно з наявними даними ДЗК, в той час як межі територіальних громад будть затвержені відповідно зовнішніх меж юрисдикції ради ОТГ та населених пунктів, що знаходяться у її межах [2].

Будь-яку земельну ділянку визначає її кадастровий номер. Кадастровий номер земельної ділянки є індивідуальною послідовністю цифр та знаків, що є

унікальними для всій території України. Він надається кожній земельній ділянці Центром Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру під час її державної реєстрації і зберігається протягом усього часу її існування. Кадастровий номер містить інформацію щодо розташування земельної ділянки, її меж, площі, цільового призначення тощо. Для присвоєння земельній ділянці кадастрового номеру на базі кадастрової зйомки необхідно розробити відповідну технічну документацію та узгодити її з органами Держгеокадастру.

Кадастровий номер земельної ділянки складається з дев'ятнадцяти цифр, що розділені двокрапками. Перші дванадцять цифр входять до складу НКЗ, а них перші десять визначають межі адміністративно-територіального устрою України, а наступні дві — номер кадастрової зони у межах адміністративної області. З наступних трьох цифр складається НКК — тризначний номер кадастрового кварталу відносно кадастрової зони. Останні чотири цифри представляють собою НЗД та надають інформацію щодо місцезнаходження земельної ділянки у межах кадастрового кварталу.

Окрім кадастрового номеру кожна земельна ділянка має власне цільове призначення. Так, у статті 19 Земельного кодексу України передбачено, що землі України за своїм цільовим призначенням поділяються на категорії. Категорією є основне цільове призначення кожної земельної ділянки. На сьогоднішній день існують дев'ять категорій земель.

Таблиця 1.1

Категорії земель за цільовим призначенням

Код	Категорії земель за основним цільовим призначенням
100	Землі сільськогосподарського призначення
200	Землі житлової та громадської забудови
300	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення
400	Землі оздоровчого призначення
500	Землі рекреаційного призначення
600	Землі історико-культурного призначення
700	Землі лісгосподарського призначення
800	Землі водного фонду
900	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Кабінетом Міністрів України затверджується класифікація видів земельних ділянок, типів функціонального призначення земельних угідь та взаємозв'язку між ними, а також правила її використання при визначенні категорій земель і видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть бути встановлені у відповідній функціональній зоні. Дані правила та класифікацію використовують при веденні Державного земельного та містобудівного кадастру.

Загалом, кожна земельна ділянка має безліч унікальних властивостей, які необхідно враховувати при проведенні її нормативної грошової оцінки. У процесі визначення вартості земельних ділянок потрібно враховувати декілька основних факторів. Залежно від методів оцінки значимість цих факторів коливається, але їх перелік залишається незмінним. До таких факторів можна віднести: кількісні, якісні, просторові, правові, ринкові та технологічні.

1.3. Порівняння видів оцінки земельних ділянок

Стаття 201 ЗКУ передбачає, що у залежності від процедури проведення та цільового призначення грошова оцінка земельних ділянок поділяється на нормативну та експертну. При цьому, грошова оцінка земельних ділянок заснована на методиці, яка затверджується Кабінетом Міністрів України. [7]

Згідно статті, НГО земельних ділянок застосовується при встановленні розміру земельного податку, втрат лісгосподарського виробництва, економічного заохочення охорони земель та їх раціонального використання тощо.

Земельний податок за користування земельною ділянкою визначається в розмірі 1% від її нормативної грошової оцінки. НГО земельних ділянок обов'язково проводиться у таких випадках:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (якщо ступінь спорідненості спадкоємця підпадає під сплату такого мита) та даруванні земельних ділянок;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

НГО земельних ділянок сільськогосподарського призначення прийнято проводити кожні 5-7 років, а несільськогосподарського призначення у середньому один раз у 7-10 років. НГО земельних ділянок підлягає щорічній індексації з урахуванням рівня інфляції та виконується відповідно до законодавства у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Процедура проведення НГО земельних ділянок має власні механізми виконання та інструментарій, а також характеризується певними рентоутворювальними чинниками, що робить дану процедуру однією з основних економічних функцій у сфері землекористування.

Результати проведення НГО використовуються для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності; визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва; розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Методикою НГО земельних

ділянок встановлюються методологічні засади проведення оцінки земельних ділянок об'єднаних територіальних громад [2]. Нова методика має на меті забезпечення проведення НГО земельних ділянок усіх категорій та форм власності, які знаходяться на територіях ОТГ, за встановленою процедурою.

Експертну грошову оцінку застосовують для проведення цивільно-правових угод, які стосуються земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених законодавством. Встановлення вартості земельної ділянки є основною метою її проведення. Експертна грошова оцінка земельних ділянок обов'язково проводиться у таких випадках:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

Грошову оцінку можна розглядати як одну із задач просторового аналізу, адже її проведення вимагає комплексного дослідження впливу багатьох факторів регіонального, зонального та локального місця розташування земельних ділянок на території певного населеного пункту, що містять кількісні та якісні характеристики та власну просторову прив'язку. [8]

Суперечним питанням є співіснування нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок через те, що розрахункові результати даних оцінок відрізняються. Багато науковців стверджують, що НГО земельних ділянок, є досить суб'єктивною, на відміну від експертної, через те, що в її основі лежать узагальнені дані.

Разом з тим, НГО використовує певний перелік умовностей та гіпотез, що не сприяє об'єктивності проведених обчислень та не відповідає ринковому характеру. Проте, не зважаючи на ці фактори, замінити нормативну оцінку експертною не є можливим, оскільки експертна грошова оцінка земельних ділянок вимагає значних витрат як у часі, так і у фінансах, що робить процес проведення даної оцінки на порядок складнішим. Зважаючи на це, можна зробити висновок, що співіснування нормативної та експертної грошової оцінок є необхідністю.

1.4. Етапи проведення нормативної грошової оцінки земель

Основою НГО земель населених пунктів є капіталізація рентного доходу, що утворюється завдяки місцеположенню населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення та містобудівної якості території з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, інженерно-інфраструктурної забезпеченості та функціонального використання земель.

Задача грошової оцінки земель за своїм змістом є класичною задачею геопросторового аналізу, адже її проведення вимагає враховувати вплив багатьох чинників, кожен з яких має кількісні та якісні характеристики, геопросторову

прив'язку та геопросторове відношення. В процесі НГО земельних ділянок можна виділити три основні етапи: підготовчий, проектний та експлуатаційний.

Розробник проекту проводить підготовчі роботи при співпраці із місцевими органами земельних ресурсів, відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Підготовчі роботи складаються зі збору, систематизації та послідовного аналізу затверджених матеріалів інвентаризації земель, документації із землеустрою, раніше виконаних проектів нормативної грошової та експертної оцінки земель, генеральних планів, результатів зонінгу, матеріалів інженерно-геологічних та екологічних вишукувань, планів міських інженерних мереж, результатів земельних аукціонів, показників динаміки та просторового розподілу ринкових цін на об'єкти нерухомості, а також земельнокадастрових та інших матеріалів, які характеризують розподіл земель за формами власності, цільовим призначенням, категоріями, власниками і користувачами, облік та використання земельного фонду тощо.

Основною метою підготовчого етапу є інтеграція та уніфікація отриманих з багатьох джерел цифрових картографічних даних. Матеріали міських генпланів з використанням цифрової картографічної основи в ГІС стають основою для тематичних шарів функціональних зон, головних споруд та міських інженерних мереж, зон планувальних обмежень, тощо.

На проектному етапі НГО земель населеного пункту виконуються такі основні завдання:

- визначення витрат на облаштування та освоєння території в розрахунку на один квадратний метр (у гривнях) та базової вартості квадратного метра земель населеного пункту;
- економіко-планувальне зонування території населеного пункту та визначення коефіцієнта $K_{м2}$ для кожної економіко-планувальної зони (ЕПЗ), за яким базова вартість 1 кв. м земель міста диференціюється цих зонах;
- визначення системи локальних факторів, меж зон їх просторового поширення та відповідних коефіцієнтів для урахування територіально-

планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місць розташування земельних ділянок в межах економіко-планувальної зони для розрахунку нормативної грошової оцінки конкретних земельних угідь;

- НГО земель, які використовуються в межах населеного пункту як сільськогосподарські угіддя;
- узагальнена нормативна грошова оцінка земель міста з урахуванням результатів економіко-планувального зонування території та функціонального використання земель;
- підготовка технічної документації та наборів геопросторових даних з результатами проектного етапу для їх подальшого використання для НГО окремих земельних ділянок на експлуатаційному (виробничому) етапі.

1.5. Нормативно-правові засади грошової оцінки земель

Україна має власну нормативно-правову методичну основу для проведення грошової оцінки сільськогосподарських угідь, яка містить включає в себе низку порядків та методик визначення цієї оцінки, в той же час їй притаманні певні недоліки. Грошова оцінка є важливою частиною у реалізації державних заходів що стосуються ціноутворення та оподаткування земельних ділянок.

Основою для оподаткування земельних ділянок є результати проведення грошової оцінки. На сьогоднішній день оподаткування представляє собою найбільш широку сферу застосування результатів грошової оцінки.

Нормативно-законодавчі акти, що здійснюють регулювання процесу проведення грошової оцінки земельних ділянок можна поділити на три категорії. [13]

До першої категорії відносяться нормативно-правові акти, що визначають загальні засади здійснення оцінки земель. Серед них потрібно зазначити:

- Закон України «Про оцінку земель»;

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
- Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»;
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна».

До другої категорії законодавчих актів слід віднести нормативно-правові акти щодо нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, а саме:

- Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»;
- Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення».

До третьої групи можна віднести нормативно-правові акти що стосуються експертної грошової оцінки земель ділянок (в т. ч. земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів):

- Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»;
- Наказ Держгеокадастру «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок».

Більш розширений перелік чинних нормативно-правових та законодавчих актів, що регулюють процес грошової оцінки земель можна представити у вигляді таблиці.

Таблиця 1.2

Перелік нормативно-правової бази з грошової оцінки земельних ділянок

Назва	Ідентифікатор	Дата прийняття	Остання редакція
Закони України			
ЗУ «Про оцінку земель»	1378-IV	11.12.2003 р.	31.12.2023 р.
ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»	2658-III	12.07.2001 р.	22.05.2023 р.
ЗУ «Про землеустрій»	858-IV	22.05.2003 р.	31.12.2023 р.

ЗУ «Про Державний земельний кадастр»	3613-VI	07.07.2011 р.	31.12.2023 - 28.05.2024 р.
ЗУ «Про охорону земель»	962-IV	19.06.2003 р.	18.05.2023 р.
Кодекси			
Земельний кодекс України	2768-III	25.10.2001 р.	26.01.2024 р.
Податковий кодекс України	2755-VI	02.12.2010 р.	01.04.2024 р.
Цивільний кодекс України	435-IV	16.01.2003 р.	08.03.2024 р.
Постанови Кабінету Міністрів України			
Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»	1147-2021-п	03.11.2021 р.	01.02.2024 р.
Постанова КМУ «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»	1531-2002-п	11.10.2002 р.	10.12.2011 р.
Постанова КМУ Про затвердження національного стандарту №1 «Загальні засади оцінка майна і майнових прав»	1440-2003-п	10.09.2003 р.	11.08.2022 р.
Постанова КМУ Про затвердження національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»	1442-2004-п	28.10.2004 р.	15.04.2015 р.
Постанова КМУ Про затвердження національного стандарту №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»	1655-2006-п	29.10.2006 р.	29.11.2006 р.
Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок»	941-2007-п	18.07.2007 р.	22.05.2021 р.
Накази			
Наказ Держгеокадастру «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок»	z0396-03	09.01.2003 р.	18.06.2004 р.
Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки	z0771-22	24.06.2022 р.	29.07.2022 р.

земель сільськогосподарського призначення»			
--	--	--	--

Потрібно взяти до уваги, що деякі з нормативно-правових актів, у випадках, що передбачені Конституцією України можуть втратити чинність відповідно до рішення Конституційного Суду України. Нормативно-правовий акт може бути визнаний Конституційним Судом України таким, що втратив чинність, повністю або в окремій частині. Законодавчі акти, якими регулюється процес проведення грошової оцінки земельних ділянок не є виключенням. Пройшло не так багато часу, з того моменту, коли деякі з цих актів втратили чинність, зокрема у 2023 році таким був визнаний Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів».

Висновки до розділу 1

Аналіз теоретичних основи, викладених у даному розділі дає підстави для наступних висновків:

1. Як показує історія, грошова оцінка земель завжди відображає активність ринку землі. У часи, коли не існувало приватної власності на землю, оцінка земель занепадала. З поліпшенням земельних правових відносин, законотворці знову приділили увагу земельній оцінці. Це є підтвердженням важливості процесу земельної оцінки та його регулювання з боку закону.
2. Поняття земельної ділянки, що вводиться до законодавства з метою визначення землі як безпосереднього об'єкта правових відносин є основою права нерухомого майна та управління землями муніципальної власності, в системі об'єктів нерухомості воно займає провідне місце і є одним із найважливіших об'єктів у цивільних і майнових правовідносинах. Необхідно враховувати, що кожна земельна ділянка має безліч унікальних властивостей, які необхідно враховувати при проведенні її нормативної грошової оцінки.

3. Нормативна грошова оцінка відрізняється від експертної контролем якості та масштабом. НГО є обов'язковою процедурою, яка здійснюється на всіх земельних ділянках без виключення незалежно від форми їхньої власності. Підставою для її проведення може бути розпорядження відповідних органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади, тоді як підставою для проведення експертної грошової оцінки є договір, укладений зацікавленими особами.
4. Основою НГО земель населених пунктів є капіталізація рентного доходу, яку вираховують беручи до уваги місцеположення певного населеного пункту у місцевій, регіональній та загальнодержавній системі розселення, виробництва та містобудівних умов території, для якої характерні унікальні природно-кліматичні та інженерно-геологічних умови, архітектурно-ландшафтна та історико-культурна цінність, екологічний стан, інженерно-інфраструктурна забезпеченості та функціональне використання земель.
5. Правове регулювання та інструментарій проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється відповідно чинного законодавства України – державних кодексів, а саме Земельного, Податкового та Цивільного, Законів України «Про оцінку земель», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр» тощо. Також важливі зміни до законодавства у сфері НГО вносять постанови Кабінету Міністрів України. Найбільш актуальну на сьогоднішній день методику проведення НГО пропонує постанова КМУ від 3 листопада 2021 року «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

РОЗДІЛ 2. СУЧАСНІ ОСОБЛИВОСТІ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

2.1. Держгеокадастр

Державним органом, що здійснює регулювання процесу проведення грошової оцінки земельних ділянок є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Ця служба має на меті забезпечення точної інформації про територію України, геодезичних та картографічних робіт, а також кадастрових питань. Основні функції та завдання Держгеокадастру включають:

- Проведення геодезичних та картографічних робіт для створення та оновлення карт і планів територій України.
- Підтримка та адміністрування Державного земельного кадастру, який містить інформацію про всі земельні ділянки в Україні та їх власників.
- Здійснення контролю за дотриманням законодавства в галузі геодезії, картографії та кадастру.
- Розроблення та впровадження нормативно-правових актів щодо геодезії, картографії та кадастру.
- Забезпечення доступу громадян та органів влади до інформації про земельні ділянки та геодезичні дані.
- Участь у вирішенні спорів та конфліктів, пов'язаних з земельними правами та користуванням земельними ресурсами.
- Модернізація та впровадження новітніх технологій у сферах геодезії, картографії та кадастру.

Держгеокадастр утворений 10 вересня 2014 р. Постановою Кабінету Міністрів № 442 шляхом перетворення Державного агентства земельних ресурсів України, що існувало з 2011 року. У своїй діяльності він керується Конституцією та законами України, указами Президента України та постановами Верховної Ради України, прийнятими відповідно до Конституції та законів України, актами Кабінету Міністрів України, іншими актами законодавства.

Свою діяльність Держгеокадастр спрямовує на забезпечення прозорості, точності та доступності інформації про земельну власність та об'єкти нерухомості. Його основними завданнями є підтримка та модернізація адміністративних та сервісних процесів, пов'язаних із земельними питаннями, а також забезпечення дотримання правових норм у галузі земельних відносин. Держгеокадастр важливий для забезпечення належного ведення обліку земельних ресурсів та розвитку інфраструктури геодезичних та картографічних даних в Україні.

Одним із завдань, що вирішує Держгеокадастр є повідомлення про індексацію нормативної грошової оцінки земель. Індексація землі – це нормативна грошова оцінка земельних ділянок, один зі способів визначення вартості землі, заснований на доході, який можна отримати від використання цієї ділянки протягом певного часу. Коефіцієнт індексації застосовується, враховуючи час проведення оцінки.

Держгеокадастр проводить індексацію землі для визначення розміру земельного податку, державного мита під час обміну земель, спадкування або дарування землі, встановлення орендної плати за державні та комунальні землі, врахування втрат від сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також під час визначення вартості великих ділянок для будівництва відкритих спортивних та фізкультурно-оздоровчих споруд. Також це корисно під час розробки заходів для стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Стаття 289 Податкового кодексу України зазначає, що Центральний орган виконавчої влади (Держгеокадастр), що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за індексом споживчих цін за попередній рік кожного року розраховує величину коефіцієнта індексації НГО (K_i), на який індексується нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), на 1 січня поточного року [14].

Державна служба статистики України повідомляє, що індекс споживчих цін за 2023 рік становить 105,1%. Враховуючи це, значення коефіцієнта індексації НГО за 2023 рік становить 1,051.

Таблиця 2.1

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель у різні роки

Рік	Значення коефіцієнта
1996	1,703
1997	1,059
1998	1,006
1999	1,127
2000	1,182
2001	1,02
2002	Не індексувалася
2003	Не індексувалася
2004	Не індексувалася
2005	1,035
2006	Не індексувалася
2007	1,028
2008	1,152
2009	1,059
2010	1,0
2011	1,0
2012	1,0
2013	1,0
2014	1,249
2015	1,433 (крім сільськогосподарських угідь) та 1,2 – для сільськогосподарських угідь (рілля, перелоги, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження)
2016	1,06 – для земель несільськогосподарського призначення та 1,0 – для сільськогосподарських угідь (рілля, перелоги, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження)
2017	1,0
2018	1,0
2019	1,0
2020	1,0

Примітка: за джерелом [32]

Крім того, потрібно зазначити, що витяги, які автоматично сформувало програмне забезпечення Держгеокадастру у період з 01 січня до 15 січня 2024 року, не містять коефіцієнтів індексації за 2023 рік, відповідно, значення НГО земельних ділянок, що вказується в даних витягах, потребує перерахунку із застосуванням коефіцієнта індексації за 2023 рік.

Станом на 2024 рік повністю автоматизованим є процес надання послуги з видачею витягів з технічної документації загальнодержавної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, а також земель сільськогосподарського призначення, що розташовані поза межами населених пунктів.

Функція автоматичного формування витягів технічних документів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів дозволяє здійснювати розрахунок НГО земель населених пунктів за допомогою програмних засобів Державного земельного кадастру, якщо інформація про дану оцінку вносилася до ДЗК.

2.2. Національна інфраструктура геопросторових даних

Національна інфраструктура геопросторових даних (НІГД) представляє собою важливий інструмент для моніторингу у реальному часі та цифрової обробки кадастрових даних, зокрема і для тих, що мають відношення до проведення грошової оцінки земельних ділянок. НІГД представляє собою взаємопов'язану сукупність організаційної структури, технічних і програмних засобів, базових та тематичних наборів геопросторових даних, метаданих, сервісів, технічних регламентів, стандартів, технічних специфікацій, необхідних для виробництва, оновлення, оброблення, зберігання, оприлюднення, використання геопросторових даних та метаданих, іншої діяльності з такими даними. [15]

Національний геопортал є офіційним геопорталом НІГД, що забезпечує оприлюднення та доступ до геопросторових даних та метаданих. Окрім цього, НІГД містить мережу геопорталів, яка базується на інформаційній взаємодії, заснованій на особливих геоінформаційних сервісах, основною функцією яких є підтримка мережі систем баз геопросторових даних. Додаткова інформація про геоінформаційні сервіси може бути отримана з метаданих.

В якості базової карти геопорталу можуть бути використані офіційні та неофіційні картографічні ресурси, зокрема: ортофотоплан на територію України,

оглядова карта України, ортофотоплан Planet Score. У межах геопорталу доступні для використання готові сценарії використання даних, наприклад території, на яких ведуться або велися бойові дії, пункти незламності, земельні ділянки, ортофотоплани тощо.

Організаційно-технологічна основа функціонування НІГД складається з геопорталів, які взаємодіють в мережі Інтернет за допомогою геоінформаційних сервісів. До таких геопорталів можна віднести: національний геопортал, геопортали органів виконавчої влади, геопортали органів місцевого самоврядування та геопортали підприємств та локальних територій.

Інтероперабельність є ключовою характеристикою НІГД, від якої залежить ефективність взаємодії держателів, виробників та користувачів геопросторових даних в мережі геопорталів НІГД. Інтероперабельна геоінформаційна система складається з компонентів, що становлять довільні інформаційні ресурси (програмні компоненти, бази даних, бази знань, файли даних тощо), що розглядаються незалежно від апаратно-програмної платформи і розміщення в просторі.

Геопросторові дані поділяються на тематичні та базові. До тематичних геопросторових даних належать профільні геопросторові дані, створені з використанням базових геопросторових даних, тобто на єдиній топографічній основі або як самостійні набори даних.

До тематичних геопросторових даних належать усі види кадастрів: земельний, містобудівний, водних ресурсів, лісовий, корисних копалин, природних лікувальних ресурсів тощо. До цієї ж категорії відноситься містобудівна, землевпорядна документація, включаючи комплексні плани просторового розвитку територій громад.

Базові геопросторові дані представляють собою сукупність загальнодоступних стандартизованих геопросторових даних як уніфікованої основи для інтегрування та спільного використання в геоінформаційних системах геопросторових даних.

Базовими геопросторовими даними є інформація про: висотні і координатні системи відліку; адміністративні кордони України; межі адміністративно-територіальних одиниць та населених пунктів; об'єкти гідрографії та гідротехнічні споруди; ґрунтовий покрив; кадастрові межі земельних ділянок; реєстр географічних назв; цифрову модель рельєфу; ортофотоплани; аерофотознімки тощо.

Держателями геопросторових даних є ті, хто забезпечують створення метаданих для наборів геопросторових даних і геоінформаційних сервісів, а також постійне оновлення метаданих, їх реєстрацію та відображення на національному геопорталі.

Держателями геопросторових даних можуть бути органи державної влади, органи місцевого самоврядування, фізичні або юридичні особи, що замовляють, отримують та/або володіють геопросторовими даними та метаданими. На Держателя геопросторових даних покладається відповідальність за достовірність, повноту, точність і актуальність геопросторових даних та метаданих. Держателем національного геопорталу є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері НІГД.

Таким чином, геопортал НІГД відіграє не останню роль у цифровізації процесу проведення грошової оцінки земельних ділянок та сприяє адаптації до Міжнародних стандартів.

Станом на березень 2023 року на національному геопорталі геопросторових даних було зареєстровано 1146 користувачів, серед яких представлено 12 центральних органів виконавчої влади, 14 обласних державних адміністрацій та 732 територіальні громади [21].

2.3. Використання ГІС

Період розвитку ГІС в Україні до 1990 р. визначається як період наукових досліджень, коли цифровою картографією і моделюванням займалися вчені, які працювали в основному в галузі наук про Землю. Період, що настав після 1990 р.,

характеризувався поступовою комерціалізацією геоінформатики, оскільки ГІС — потенційно економічно ефективний інструмент, тому що майже 80% усієї інформації має просторову прив'язку. З'явилися представництва найбільших компаній — західних розробників ГІС, почалася розробка власних ГІС, з'явилися спеціалізовані друковані видання і була створена ГІС-асоціація України.

Активний розвиток геоінформаційних технологій в Україні почався з 1995 р. Як і у багатьох країнах світу, в Україні створюються регіональні та загальнодержавні органи, які мають на меті розвиток ГІС і автоматизованого картографування, формування державної політики в галузі геоінформатики, національного планування, збирання та поширення інформації, у тому числі дослідження правових проблем, пов'язаних з володінням і передаванням географічної інформації, її захистом тощо.

На сьогоднішній день в Україні розвиток технологій ГІС перебуває на третьому, виробничому, рівні, який можна охарактеризувати активним впровадженням сучасних програмних засобів у процесі розрахунку вартості земель, створенням багаторівневих тематичних електронних карт, використанням можливостей Інтернету, застосуванням супутникових технологій.

Грошова оцінка земель за своїм змістом відноситься до завдань геопросторового аналізу, адже при її виконанні необхідно враховувати фактори впливу регіонального, зонального та локального місцезрештування земельних ділянок на території громади. Кожному з цих факторів притаманні певні кількісні характеристики, просторові відношення та прив'язка.

Найбільш розповсюдженими галузями застосування ГІС-технології можна назвати: оцінка ресурсів, геологія, гідрологія, гірнича справа, метеорологія, екологічні питання, землеустрій та кадастр, оцінка земель, комерція і маркетинг, транспортна та інженерна інфраструктура, містобудівна діяльність, навігація, військова справа тощо.

З використанням технологій ГІС з'являється можливість обмінюватись інформацією в електронному вигляді, яка базується на цифрових методах внесення отриманих даних та результатів грошової оцінки земель при проведенні

робіт проектними організаціями та передачі результатів в органи управління земельними ресурсами та державної податкової адміністрації. Результати передаються не тільки в традиційному (паперовому) виконанні, а й на комп'ютерних носіях у форматах цифрових карт і баз даних з необхідними програмними засобами. Ця технологія дозволяє точно розраховувати розмір плати за кожен земельну ділянку з урахуванням її призначення та впливу місцевих факторів, а також постійно відслідковувати грошову оцінку та прогнозувати майбутні надходження до бюджету.

Ю.М. Манцевич констатує, що першочергові завдання, які ставилися перед регулюванням земельних відносин, в основному виконано. Грошова оцінка земель населених пунктів проводилася в основному у великих містах. Зі зменшенням розмірів населених пунктів зменшується і н.п., де проводилась грошова оцінка. Автор припускає, що зосередження уваги на окремих аспектах містобудування призвело до недостатньої уваги до унікальних особливостей малих міст, селищ та сіл, кожні з яких мають різноманітні умови. Економічні та планувальні фактори в цих менших населених пунктах відрізняються меншою складністю та різноманітністю, ніж у великих містах [23].

Основною ціллю і результатом проектних етапів НГО земель населених пунктів є економіко-планувальне зонування міської території. Проведення подібного зонування вимагає від землевпорядника доволі специфічних знань у галузі містобудування, а саме технологій та методів оцінки якості містобудівної ділянки. Щоб автоматизувати робочий процес у цій сфері однієї лише геоінформаційної системи недостатньо, необхідним є створення відповідних баз знань, які включають в себе: містобудівні та санітарно-гігієнічні нормативи, функціональні залежності між первинними і похідними показниками, якими характеризується міська територія, методи математичної статистики та кваліметрії, формалізований опис текстових та картографічних документів, що створюються в результаті економіко-планувального зонування і нормативної грошової оцінки.

Проаналізувавши застосування геоінформаційних технологій при проведенні грошової оцінки земель населених пунктів, можна зробити висновок щодо багатьох переваг, які надає автоматизація даних процесів. Активне впровадження ГІС як інструменту оцінки земель сприяє багатократному скороченню термінів та загальної вартості виконання робіт, значному підвищенню якості проектної документації, можливості необмеженого та швидкого тиражування результатів оцінки та уніфікації проектних матеріалів. Використання ГІС при проведенні грошової оцінки дозволяє як значно заощадити час, так і об'єднати її з іншими роботами у сфері містобудівної діяльності: земельним та містобудівним кадастром, схемою приватизації земель населених пунктів, створенням генплану тощо.

2.4. Вплив війни

З моменту відкриття ринку землі в Україні в липні 2021 року до початку повномасштабної війни було укладено близько ста тисяч договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Проте зрозуміло, що після 24 лютого 2022 року ринкова динаміка фактично стала нульовою.

Із початком російського вторгнення в Україну було введено воєнний стан – як наслідок, ринок землі зупинився повністю. Таким чином, з метою захисту даних та запобігання їх використання в злочинних інтересах проти України закритий доступ до Реєстру речових прав на нерухоме майно та ДЗК, а також було заборонено формування земельних ділянок, їх безоплатна передача та перестали проводитися торги щодо земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності. Отже, законної можливості здійснити операцію з нерухомістю не було. [18]

Із початком травня 2022 року було відновлено доступ до державних реєстрів і ринок землі поступово почав відроджуватися. Згідно пресслужбі Мінагрополітики, за дев'ять місяців на ринку землі було укладено понад 34 тисячі угод щодо земельних ділянок, загальна площа яких становила більше 61 тисячі гектарів. У 2022 році Хмельницька область стала регіоном з найбільш активним

ринком землі (6,2 тис. га). Найбільшим попитом також користувались земельні ділянки у центральних регіонах України: Вінницька (6,1 тис. га), Полтавська (5,9 тис. га), Кіровоградська (5,8 тис. га) та Дніпропетровська (5,2 тис. га) області.

Змінилися також ціни на землю. Середня вартість одного гектару станом на кінець жовтня 2022 року складала приблизно 38 тис. грн. за гектар, що перевищує аналогічний показник 2021 року на 2 тис. гривень. Найбільша вартість за один гектар землі спостерігалась у Івано-Франківській (91,7 тис. грн.), Київській (77,9 тис. грн) та Львівській (70,4 тис. грн) областях.

На період дії воєнного стану Урядом було запроваджено нові механізми для запобігання зупинці ринку земель державної і комунальної власності. Було затверджено спрощений порядок передачі в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності без проведення торгів з такими особливими умовами:

- об'єктом орендного договору можуть бути лише земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- присвоєння земельній ділянці кадастрового номеру перестало бути обов'язковим;
- розмір орендної плати за землю становить не більше 8 % від НГО земельної ділянки, яку визначають від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;
- термін оренди може діяти не більше одного року;
- орендарі не мають переважного права на поновлення таких орендних договорів;
- договори можуть бути укладені тільки в електронній формі;
- районною військовою адміністрацією здійснюється державна реєстрація орендних договорів у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань.

Отже, раніше запроваджені обмеження пом'якшуються, відновлюється ринок землі, хоча операції з земельними ділянками здійснюються вже не так активно. На формування ринкової пропозиції впливає багато факторів, а власники

земельних ділянок та паїв поки тримають свої активи, оскільки розраховують на зріст вартості земельних ділянок після війни.

У березні-квітні 2022 року ринок землі зупинився, проте вже з травня почав відновлюватись, але у 2023 році не вийшов на рівень до повномасштабної війни.

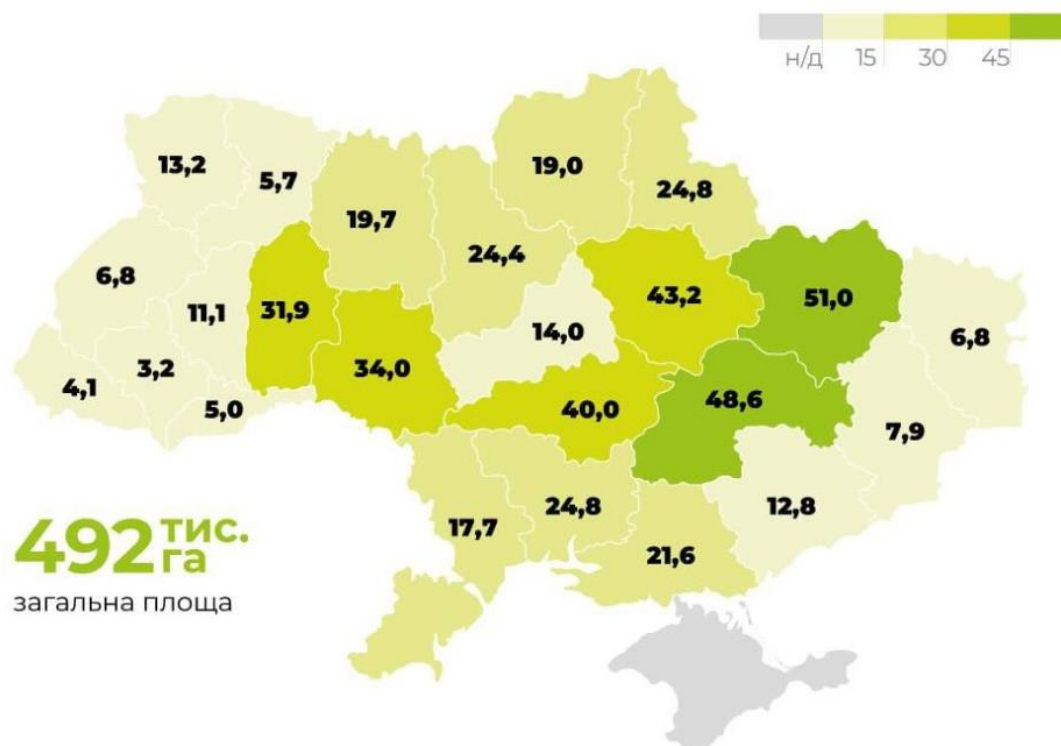


Рис. 2.1. Загальна площа відчужених ділянок, на 31.10.2023, тис. га

Примітка: за джерелом [16]

З початком повномасштабного вторгнення РФ на територію України та введенням військового стану, Міністерство аграрної політики та продовольства України затвердило усереднені показники НГО земельних ділянок, які будуть використовуватись замість нормативної грошової оцінки земель [19].

Усереднені показники НГО земельних ділянок на одиницю площі будуть використовуватись у період дії режиму воєнного стану 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;

- земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду;
- земель сільськогосподарського призначення.

Пораналізувавши усереднені показники НГО земельних ділянок на одиницю площі для земель сільськогосподарського призначення станом на 01.05.2022 можна побачити, що найменше значення нормативної грошової оцінки земель має Житомирська область, а саме 21411 грн/га, а найбільше значення можна спостерігати у Черкаській області – 33646 грн/га [22]. Цей показник здебільшого спричинений рівнем якості та родючості земель, з чого можна зробити висновок, що дані показники в центральних областях України значно перевищують ті, що на півночі.

З початком січня 2023 року в силу вступили зміни до ПКУ, що мають на меті введення нових зборів – мінімальних податкових зобов'язань щодо земельних ділянок [20]. За допомогою виходу аграрної діяльності із тіні ці збори мають послабити витрати, що несе бюджет через ухилення від податків.

Із початком 2024 року земельна реформа увійшла в новий етап: тепер сільськогосподарські угіддя можуть купувати юридичні особи, тобто дозвіл офіційно отримують великі компанії та банки. Вони разом із фізичними особами отримали право одночасно купувати до десяти тисяч гектарів землі, що у сто разів перевищує площу, що була дозволена до придбання на першому етапі.

Нові прийняті Закони, що стосуються земельних відносин та НГО земель сільськогосподарського призначення мають на меті спростити ведення бізнесу приватними власниками та підприємствам, що принесе більше коштів у державний бюджет, дозволяючи економіці працювати на користь України. Нові послаблення та обмеження, що стосуються регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану спрямовані на надання пріоритету публічним інтересам над приватними. В умовах війни такі дії з боку держави є цілком обґрунтованими.

Висновки до розділу 2

Якщо розглянути зовнішні фактори, що мають безпосередній вплив на процес проведення нормативної грошової оцінки у 2024 році, то можна зазначити наступне:

1. Державним органом, що впливає на регулювання процесу проведення грошової оцінки земельних ділянок є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Держгеокадастр займається розробленням та впровадженням нормативно-правових актів у галузі оцінки землі а також здійснює контроль за дотриманням чинного законодавства. Проведення індексації земель є одним із основних напрямків адаптації податкового законодавства у сфері нормативної грошової оцінки.
2. Одним із інструментів для моніторингу кадастрових даних є геопортал національної інфраструктури геопросторових даних, що відіграє важливу роль у цифровізації процесу проведення грошової оцінки земельних ділянок та сприяє його адаптації до Міжнародних стандартів.
3. Аналіз застосування геоінформаційних технологій при проведенні грошової оцінки земель населених пунктів дає можливість зробити висновок щодо багатьох переваг, які надає автоматизація даних процесів. Активне впровадження ГІС як інструменту оцінки земель сприяє багатократному скороченню термінів та загальної вартості виконання робіт, значному підвищенню якості проектної документації, можливості необмеженого та швидкого тиражування результатів оцінки та уніфікації проектних матеріалів. Використання геоінформаційних систем у процесі проведення грошової оцінки земель дозволяє як значно заощадити час, так і об'єднати цей процес з іншими роботами у сфері містобудівної діяльності.
4. Війна поставила багато загроз та викликів для землевпорядників зокрема із у сфері грошової оцінки землі. Вимогами воєнного часу спричиняються зміни в законодавстві. Попри всі виклики, державний ринок землі поступово відновлюється завдяки новим механізмам. Кількість операцій із земельними ділянками скоротилася у порівнянні із періодом часу до

повномасштабної війни. Це зумовлено тим, що власники земельних ділянок та паїв тримають свої активи, оскільки розраховують на зріст вартості земельних ділянок після війни.

Бучанська територіальна громада була утворена 28 вересня 2018 року. 12 червня 2020 року Кабінет Міністрів України прийняв 24 розпорядження щодо визначення адміністративних центрів та затвердження територій громад областей. В результаті, Бучанська ОТГ була розширена Шляхом об'єднання двох міських рад (Бучанської та Ірпінської), двох селищних рад (Ворзельської, Бабінецької), трьох сільських рад Бородянського р-ну (Блиставицької, Здвижівської та Луб'янської), двох сільських рад Вишгородського р-ну (Гаврилівської та Синяківської), а також Мироцької сільської ради Києво-Святошинського р-ну[1].

Місто Буча є адміністративним центром територіальної громади. Уперше в письмових джерелах топонім з назвою «Буча» згадується в 1630 році та відноситься до села Яблунька, що було розташоване на лівому березі річки Буча. Селище Буча утворилось поблизу полустанку Буча під час будівництва Києво-Ковельської залізниці у 1898 році і завдяки мальовничій місцевості навколо приваблювало нових жителів та швидкими темпами розбудовувалось. 27 лютого 1932 року, за новим адміністративно-територіальним поділом, Буча увійшла до Київської області. У 1938 році отримала статус селища міського типу. З 9 лютого 2006 року (чинність з 1 січня 2007 р.) Буча отримала статус міста.

У 1875 році історичний попередник Бучі (село Яблунька) налічувало 451 мешканця православного сповідання. Станом на 1900 рік у Яблунці нараховувалося 148 подвір'їв, проживало 825 осіб, з яких чоловіків — 397, жінок — 428. 1917 року в Бучі постійно мешкало близько 3000 осіб.

У 2010 році населення Бучі становило приблизно 35 000 осіб, у тому числі 3008 бучанців шкільного віку. Офіційно зареєстрованих — близько 28 000. Станом на червень 2010 року народжуваність становила 12,3 особи на 1000 населення, смертність 14,9 особи на 1000 населення. Станом на 1 жовтня 2021 року в Бучі проживало 62 101 осіб, зокрема, 12 671 дітей віком до 18 років, 37 271 працездатного населення й 12 159 осіб, старших від працездатного віку [28].

Основною структурно-планувальною одиницею територіальної громади є квартали з приватною забудовою. Громада має високий рівень інженерної забезпеченості. Усі населенні пункти газифіковані та електрифіковані. Мають

централізоване водопостачання, водовідведення та тепlopостачання. Всі вулиці мають тверде покриття. Бучанська територіальна громада відноситься до Бучанського району Київської області.

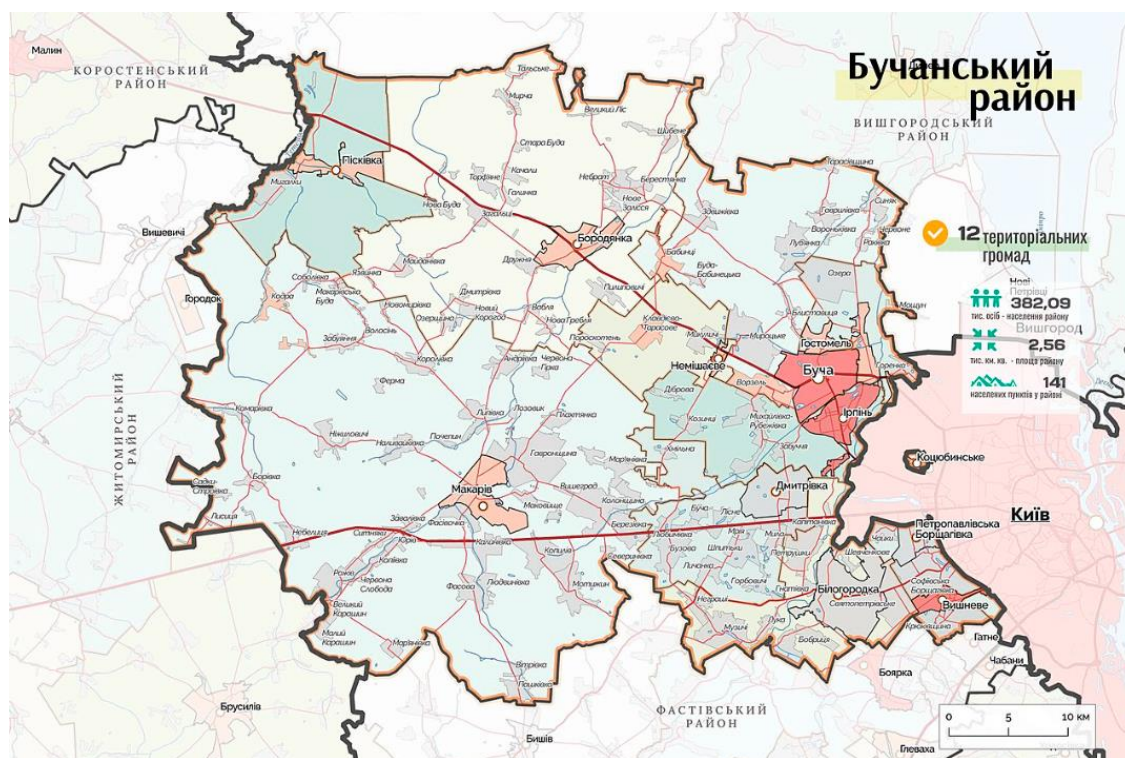


Рис. 3.2. Бучанський район

Примітка: за джерелом [31]

Якщо перейти до характеристики Бучанського району, то він розміщений у західній частині Київської області, загальна площа району становить приблизно 2555,5 км² (займає 9,1 % від обласної площі).

Район було утворено 19 липня 2020 року шляхом приєднання 12 територіальних громад. До складу району входять території трьох міських (Бучанської, Вишневої та Ірпінської), шести селищних (Бородянської, Гостомельської, Коцюбинської, Макарівської, Немішаївської та Пісківської) та трьох сільських (Білогородської, Борщагівської та Дмитрівської) територіальних громад, що затверджені Кабміном.

В межах території громади протікають річки Буча, Мислин, Мокра, які за площею басейну відносяться до малих, струмки та канали.

Річка Буча (інша назва Бучанка) – річка в Київській області в Бучанському районі, притока р. Ірпінь. Ріка належить басейну Дніпра та має довжину 34

кілометри. Площа водозбірного басейну складає 301 км². Похил 2м/км. Річище слабо звивисте, шириною 5 м. Початок бере в селі Мотижин, далі протікає поблизу сіл Северинівка, Колонщина, Миколаївка, Буча, Михайлівка-Рубежівка, Забуччя, поміж містами Ірпінь та Буча і впадає у річку Ірпінь біля селища Гостомель [33].

Річка Мокра – річка, що знаходиться в Бучанському районі Київської області та є лівою притокою Бучі. Довжина 7 кілометрів. Бере початок поблизу села Хмільна, далі протікає лісами, поблизу хутора Жуків.

Річка Мислин – річка в Україні в Бучанському районі Київської області. Ліва притока Бучі. Довжина 14 км. Річка бере початок за декілька кілометрів на захід від села Козинці, зливаючись із трьох витоків в одну річку, далі протікає через вказане село, а потім – через село Михайлівка – Рубежівка за межами якого впадає у річку Буча.

При характеристиці рельєфу місцевості варто зазначити, що в територія району в геоструктурному відношенні відповідає північно-східному схилу Українського щита до Дніпровсько – Донецької западини.

Територія району не відноситься до сейсмічно-активних зон. На докембрійському фундаменті, який ускладнюють локальні пониження та підняття, що тягнуться у поперечному напрямку до межі щита і занурюються у деяких місцях на глибину понад 500 м нижче рівня Дніпра, залягає товща осадових порід палеозою, мезозою та кайнозою. Із заходу і південного заходу потужність їхнього залягання збільшується на схід і північний схід. Характерною особливістю антропогенного покриву (четвертинних відкладів) району є льодовикові та водно-льодовикові відклади [33].

У гідрогеологічному відношенні район знаходиться на території Дніпровсько-Донецького артезіанського басейну. У межах басейну підземні води відносяться до осадових утворень палеозою, мезозою і кайнозою, при цьому їх глибина закладання поступово збільшується від 100 до 700 м на північ та північний схід. З цими утвореннями пов'язаний цілий ряд окремих, досить водо

збагачених водоносних горизонтів і комплексів, що змінюють один одного у вертикальному розрізі.

За геологічною будовою і геоструктурними особливостями території виділяються кілька водоносних горизонтів і комплексів, відокремлених один від одного слабопроникними і водотривкими пластами. Горизонти мають захищеність від забруднення, вода бактеріологічно безпечна.

Водоносний комплекс в еоценових відкладах. Найбільш поширений в межах Дніпровсько-Донецького артезіанського басейну. Піски є основними водовмісними породами району. Вони мають неоднорідну потужність, що коливається від 2,5 до 46,5 м. Дрібнозернисті та тонкозернисті глинисті піски складають верхню та нижню частини водовмісної товщі. Середня частина відрізняється крупно- та середньозернистими пісками, серед яких зустрічаються прошарки гравію, гальки та пісковиків [33].

Територія ОТГ відрізняється середньою складністю інженерно-геологічних умов. Серед локальних несприятливих екзогенних процесів природного та антропогенного походження можна виділити локальні підтоплення у районі понижених ділянок, у наслідок яких виникає заболочення та лінійна ерозія [33].

Заболочена місцевість переважно представлена у райоах пониження заплав водотоків. На території громади помірно розвинена балочна система, водотоки зустрічаються лише в сезон снігового танення або під час дощових періодів [33].

Територія громади розташована в південній частині Київського Полісся. Рослинність території представлена переважно у вигляді хвойних, широколистяних та мішаних лісів. При цьому, площі місцевих лісів значно скоротилися. Значні за розмірами ділянки лісів, що зазнали вирубки тепер використовуються для сільськогосподарської діяльності. Найбільшу площу місцевих лісів охоплюють флористично багаті дубово-соснові ліси (субори). Вони сформувалися на місці колишніх дубових, дубово-грабових і сосноводубових лісів, від яких нині лишилися лише окремі вікові дерева.

Ґрунтовий покрив неоднорідний. Це зумовлено особливостями клімату, неоднорідністю хімічного та механічного складу ґрунтоутворюючих і подекуди

підстилаючи порід в умовах слабо хвилястого рельєфу, близьких до поверхні залягання ґрунтових вод, рівень яких часто коливається, різноманітністю типів рослинності та інтенсивністю господарської діяльності людини (розораність зони 54%). У структурі ґрунтового покриву переважають дерново-підзолисті ґрунти (48% загальної площі сільськогосподарських угідь), дерново-карбонатні ґрунти, підзолисто-дернові ґрунти (6,1%) і темно-сірі опідзолені ґрунти (1,4%), дернові глейові ґрунти та лучні ґрунти (20,2%), болотні ґрунти (13,7%).

Як показують метеорологічні станції «Київська обсерваторія» та «Батієва гора», клімат даної території є помірно-континентальним, відносно м'яким, теплим та має достатнє зволоження. Середньорічна температура повітря становить приблизно від +6 до +7°C. Найхолоднішим місяцем є січень, середня температура якого становить -6°C. Найтеплішим місяцем можна вважати липень із середньою температурою +19°C [34].

Період без заморозків триває приблизно 180 днів. Зимовий період відрізняється коливанням температур та має середній рівень снігового покриву приблизно 15 см, а максимальний може досягати 28 см. Ґрунт у середньому промерзає на глибину до 45 см.

Середньорічна кількість опадів становить 554 мм. Опади на протязі року розподіляються нерівномірно – більша частина припадає на літо і становить 396 мм. У теплу пору року опади випадають зливами, що може стати причиною ерозії ґрунтів. У літню пору року відносна вологість повітря становить до 68%. Середньорічна вологість в свою чергу становить приблизно 77% [34].

Для теплої пори року характерними є північні та західні вітри. Зима характеризується західними вітрами. Тумани є особливістю холодної пори року, більшість з них припадає на період із листопада по грудень. Влітку, особливо у червні спостерігається найменша кількість туманів.

Бучанська ОТГ має добре розвинену транспортну мережу, адже на її території проходять автомобільні шляхи державного, обласного та районного підпорядкування, включаючи міжнародну автомобільну дорога державного

значення Київ-Ковель-КПП «Ягодин» М-07. Через південну частину міста Буча пролягає залізниця Київ — Коростень.

Економічний потенціал громади складається із промислових підприємств деревообробної та приладобудівної промисловості, будівельних і транспортних організацій. До найбільш потужних підприємств регіону відносяться: ТОВ НВП «Мадек»; ПП «Деліція»; ДП «ПТЕМ - ІНЖИНІРИНГ»; ПрАТ «Меліоратор» та інші [35].

Станом на 1 квітня 2019 року на території Бучанської ОТГ було зареєстровано 2234 суб'єктів підприємницької діяльності [35]. Серед них налічується 518 юридичних осіб та 1716 приватних підприємців (фізичних осіб). Близько 99 % від загальної кількості економічно активних підприємств Бучанської ОТГ становлять малі та середні підприємства, на яких працює 75,5 % найманих працівників усіх підприємств-суб'єктів господарської діяльності.

Таким чином, можна розглядати територію ОТГ, як класичний з точки зору природно-ресурсного потенціалу та соціально-економічного розвитку регіон північної частини України.

3.2. Проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за методикою 2021 року

У листопаді 2021 року було затверджено нову методику розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок, про це свідчить постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок». Також у Законі України «Про землеустрій» з'явилося визначення межі території територіальної громади, а з 26.11.2021 року відповідно до змін Закону України №1423 з'явився новий вид землевпорядної документації – проект землеустрою щодо встановлення меж територіальної громади, яка Передбачена статтею 461 ЗУ «Про землеустрій». Основна ідея та формула нової методики проведення нормативної грошової оцінки залишилась майже без змін. [2]

Як уже згадувалося, нормативна грошова оцінка представляє собою капіталізований дохід від оренди земельних ділянок, що визначається відповідно встановлених і затверджених нормативів. Саме із використанням НГО розраховується частка орендної плати за землю та сплати земельного податку за земельні ділянки на території ОТГ.

До 2021 року нормативна грошова оцінка розраховувалася у наступних випадках: для земель у межах населених пунктів; для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів; для інших земельних ділянок за межами населених пунктів.

Згідно з новою методикою НГО, для всієї територіальної громади створюється єдиний документ, і за наявними даними розраховується нормативна грошова оцінка земельної ділянки. Подібне об'єднання є важливим нововведенням, оскільки воно спрощує сам процес НГО і знижує складність розрахунків, так як більша частина необхідних даних міститься в постанові Кабінету Міністрів № 1147 [2].

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

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні$$



Рис. 3.3. Елементи формули НГО за методикою 2021 року

Примітка: уточнено за джерелом [2]

Площа (Пд) та цільове призначення земельної ділянки використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру. Якщо відомості стосовно земельної ділянки відсутні у ДЗК та/або Державному реєстрі земель, то у такому випадку дані про площу та цільове призначення ділянки використовують згідно землевпорядної документації, на підставі якої була сформована дана земельна ділянка, або згідно з документацією, яка є свідоцтвом про право власності та/або користування зазначеною ділянкою.

Чисельність населення у межах об'єднаної територіальної громади застосовується на підставі наявної інформації про фактичну чисельність населення на момент першого січня попереднього року відповідно до даних Державної служби статистики [2].

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

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до Додатка 1.

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 Додатка 2.

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), приймається відповідно до Додатка 3. Для ОТГ, що не знаходяться у зонах впливу великих міст, а також 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 коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), застосовується із значенням 1 [2].

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), приймається для територій окремих населених пунктів відповідно до Додатка 4 (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). Для земель, що не зазначені у Додатку 4, а також земельних ділянок за межами населених пунктів

коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), застосовується із значенням 1 [2].

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), приймається відповідно до Додатка 3 Виключенням є землі сільськогосподарського призначення, землі оздоровчо-рекреаційного призначення, землі історико-культурного призначення, землі природоохоронного призначення, а також землі водного фонду та лісогосподарського призначення). Для зазначених виключень, а також до територіальних громад, що не знаходяться у межах зон радіаційного забруднення коефіцієнт (Км3), застосовується із значенням 1 [2].

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

Уся територія ОТГ, включно з межами населених пунктів (міст, селищ та сіл) що знаходяться у межах даної територіальної громади підлягає розподіленню на оціночні області, які мають більшою частиною функціональні та планувальні якості одного типу, а також обмежуються адміністративними (межі територій ОТГ, міст, селищ, сіл, а також міських, селищних та сільських рад), природними (моря, ріки, озера, ліси, яри, балки тощо), антропогенними (промислові об'єкти, залізничні споруди, лінії електропередач, дороги місцевого значення, канали, історико-культурні області тощо) та іншими (кадастрові квартали) кордонами. У процесі визначення таких меж є можливим використання матеріалів генпланів населених пунктів за умови їх наявності.

Області оціночних районів будуються у вигляді замкнених полігонів, що не перетинаються. Дані райони не можуть перетинати меж ОТГ та населених пунктів, що знаходяться на їх території. Підлягають виділенню в окремі оціночні райони: смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та

привокзальних площ); землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами; смуги відведення магістральних нафтопроводів, газопроводів та продуктопроводів; смуги відведення ЛЕП, що мають напругу 220 кВ та вище. Площа району оцінки, при цьому не може бути більшою за 1000 га [2].

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), поділяється на оціночні райони, що запроваджуються на даній території в залежності від її економічної оцінки. Оціночні райони встановлюються в залежності від наступних факторів: відмінності в функціональних та планувальних характеристиках території; відстань до центру територіальної громади або конкретного населеного пункту, місць громадського обслуговування, центрів зосередження трудової діяльності, рекреаційних центрів та місць масового відпочинку; ступень благоустрою та інженерної забезпеченості території (доступ у об'єктів нерухомості до мереж водопостачання, електропостачання, газопостачання, теплопостачання та каналізації); рівень доступності закладів культурно-побутового виробництва та об'єктів соціального обслуговування (заклади охорони здоров'я, заклади адміністрації населених пунктів, школи та дитсадки, релігійні заклади тощо); екологічний стан навколишнього середовища (чистота повітря, гідрологічний стан, рівень забрудненості ґрунтів, електромагнітне та акустичне забруднення, наявність санітарних зон, що охороняються, зелені насадження загального користування та місця відпочинку); географічні та ландшафтні характеристики території (яри, балки, складність рельєфу, підтоплення території, стан ґрунтового покриву тощо); наявність об'єктів особливого режиму (об'єкти істотко-культурного, природоохоронного, рекреаційного та оздоровчого призначення).

Кожен із оціночних факторів має власний ваговий коефіцієнт, показник якого змінюється в залежності від містобудівних та фізико-географічних особливостей території ОТГ, разом із межами населених пунктів (міст, селищ, сіл, а також міських, селищних та сільських рад) що входять до складу даної

територіальної громади. Вагові коефіцієнти даних оціночних факторів у сумі мають дорівнювати 1.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), визначається за результатами геоінформаційного моделювання. Для територіальних громад, а також міських, селищних та сільських рад, що входять до їх складу, та на території яких проживає менше 50 тис. осіб коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), може бути визначеним окремо для кожного району за результатами оцінки у балах, що визнається за критеріями економічної цінності, які представлені у Додатку 11. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району розраховується як відношення суми бальних оцінок цього оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади.

Коефіцієнт, характеризуючий зональні фактори за місцем розташування території (Км4) буде дорівнювати 1 для тих оціночних районів, які формуються навколо смуг відведення магістральних залізниць (за винятком вокзалів та привокзальної території), смуг відведення магістральних газопроводів, нафтопроводів та продуктопроводів, а також смуг відведення ЛЕП напругою від 220 кВ та вище.

У разі коли розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району перевищує граничні максимальні значення, наведені у Додатку 12, приймається відповідне граничне максимальне значення.

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

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який

характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), застосовується зі значенням 1 [2].

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), приймається відповідно до Додатка 4.

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

$$Кмц = Кпсгр \times Багр \div Бпсгр,$$

де Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до Додатка 5;

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

Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до Додатка 5.

Бонітування ґрунтів є однією із частин земельного кадастру. Воно представляє собою оцінку якості ґрунтів за їхніми основними властивостями, в залежності від яких дозволяє визначати придатність тих чи інших територій для вирощування сільськогосподарських культур, а також визначити обсяги необхідних витрат для ведення сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Критеріями бонітування ґрунтів є природні ознаки, що були набуті в результаті тривалого процесу землеробства. Серед них варто зазначити механічний склад та кислотність ґрунту, потужність гумусового горизонту, вміст гумусу у відсотках, валові гумусові запаси, наявність мулу та глини, запаси калію, фосфору та азоту, ступінь насиченості ґрунту основами тощо. Для кожного земельно-оціночного району здійснюється вибір діагностичних ознак. Показники

бонітування ґрунтів оцінюють за шкалою у сто балів. Чим вище бал – тим кращі властивості мають ґрунти. Ґрунти, що оцінюються у сто балів мають найвищу природну продуктивність.

За умови, якщо не визначена агро виробнича група ґрунтів сільськогосподарського призначення та/або бал бонітету ґрунтів даної території, то коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для відповідного сільськогосподарського угіддя та приймається відповідно до Додатка 5.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для несільськогосподарських угідь та приймається відповідно до Додатка 5 (в додатку представлені показники для Київської області). Згідно схеми поділу території України на природно-сільськогосподарські райони, територія Бучанської ОТГ знаходиться у Вишгородському районі [27].

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до Додатків 6 і 7.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель

оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення приймається відповідно до Додатка 8.

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

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

$$\text{Кмц} = \text{Клк} \times \text{Клс},$$

де Клк - коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до Додатка 9;

Клс - коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до Додатка 10.

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

Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель (Кні) за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки застосовують кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2023 рік становить 1,051.

3.3. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки в межах досліджуваного населеного пункту

Для прикладу розрахунку НГО у межах Бучанської ОТГ можна розглянути територію села Вороньківка.

Для розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки ми використовуємо вже згадану формулу:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні$$

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів, ми зазначаємо площу нашої ділянки, якщо вона у гектарах(га) то переводимо у м². У рамках завдання візьмемо ділянку площею 2га. (20 000 м²)

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, згідно з Додатком 1. Населення Вороньківки складає 247 осіб, отже норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар буде дорівнювати 27 520 (Для земель сільськогосподарського призначення). Якщо перевести цей показник у квадратні метри, то ми отримаємо значення 2,752 грн./м².

Км1 - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Додаток 13); Км2 - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів; Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення.

Вороньківська сільська громада знаходиться в межах зони впливу міста Києва, отже коефіцієнт Км1 буде дорівнювати 1,5.

Вороньківська сільська рада не розташована в зоні рекреаційно-оздоровчого значення, не знаходиться в межах зон радіаційного забруднення, отже коефіцієнти Км2 та Км3 будуть дорівнювати 1.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4). Даний коефіцієнт можна знайти, визначивши економіко-планувальні зони населеного пункту, у межах якого розташована земельна ділянка. Оскільки обрана нами земельна ділянка має сільськогосподарське призначення, то зазначений коефіцієнт буде мати значення 1.

Коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), приймається відповідно до Додатка 4. (У додатку вказана секція А) Вибрана нами земельна ділянка планується к використанню у цілях індивідуального садівництва. Для цього ми обираємо секцію А, підрозділ 1.05 – для індивідуального садівництва. Коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки дорівнює 1.

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

$$Кмц = Кпсгр \times Багр \div Бпсгр,$$

де Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до Додатка 5. Коефіцієнт для багаторічних насаджень у Вишгородському природно-сільськогосподарському районі Київської області дорівнює 0,83

Багр - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району. Територія Бучанської ОТГ, та села Вороньківка знаходиться на дерново-підзолистих ґрунтах. Середній бал бонітету для цієї групи ґрунтів дорівнює 33.

Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до Додатка 5. Середній бал бонітету ґрунтів для багаторічних насаджень у Вишгородському природно-сільськогосподарському районі дорівнює 16.

$$Кмц = 0,83 \times 33 : 16 = 1,712$$

Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель (Кні) за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки. За 2023 рік його значення становить 1,051.

Знаючи всі необхідні нам елементи формули ми можемо розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки будь якої категорії. Ми маємо земельну ділянку розміром 2 га з цільовим призначенням 1.05 для індивідуального садівництва.

Тепер всі відомі нам значення залишається підставити у формулу:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні$$

$$Цн = 20000 \times 2,752 \times 1,5 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,712 \times 1,051 = 148551,2$$

Для проведення розрахунків можна оформити таблицю:

Таблиця 3.1.

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки

Секція А Землі сільськогосподарського призначення. Підсекція 01.05 для індивідуального садівництва.	
Значення	Показник
Площа земельної ділянки, м ² (Пд)	20000
Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Нрд)	2,752
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	1,5
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	1
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	1
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	1
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Кцп)	1
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	1,712
Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні)	1,051
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн. (Цн)	148551,2

3.4. Проблеми і напрями удосконалення

23 березня 1995 року Постановою Кабінету Міністрів України №213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» в Україні була започаткована нормативна грошова оцінка земель населених пунктів. Це дало змогу збільшити надходження до державного бюджету та систематизувати розрахунки земельного податку. У процесі розвитку законодавчої бази Незалежної України до НГО земельних ділянок було внесено ряд змін і доповнень, серед яких: Постанови Кабінету Міністрів про внесення змін до Методики, Закон України «Про оцінку земель», а також Земельний та Податковий Кодекси. Проте найбільш вагомі зміни правової бази щодо НГО проводились у 2021 році. Їхнім початком стало затвердження нової Методики НГО земельних ділянок, що означало втрату чинності майже усіх порядків та методик минулих років, які мали на меті регулювання процесу проведення нормативної грошової оцінки населених пунктів та земельних ділянок [2].

Прийняття подібного рішення було зумовлено низкою факторів, одним з яких була надмірна складність налагодження процесу розроблення НГО земель населених пунктів для нових підприємств через складну нормативно-правову базу, важкий розрахунковий процес та зростаючу потребу у використанні спеціалізованого програмного забезпечення. Завдяки цьому, приведення галузі НГО до єдиної методики шляхом уніфікації групи порядків, методик та постанов зробило можливим спрощення законодавчого регулювання у цій сфері та дозволило суттєво покращити якість технічної документації НГО земель населених пунктів та пришвидшити процес проведення грошової оцінки землевпорядниками.

Загалом, в залежності від завдань, які виконуються у процесі використання земельних ресурсів, існує потреба у чіткому визначенні методичних підходів до проведення НГО земельних ділянок відповідних категорій. Також, у процесі оптимізації методики визначення НГО необхідно враховувати підтипи землекористування, в залежності від яких відрізняється як дохідність з одиниці площі, так і екологічні фактори у випадку допоміжного природоохоронного

використання. Дані напрями удосконалення потребують подальших досліджень з метою застосування у майбутньому даних НГО земельних ділянок для розробки спеціалізованих механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, особливо формування сталого (збалансованого) землекористування.

Аналіз та дослідження єдиної уніфікованої методики НГО від 2021 року дає можливість зазначити наявність ряду певних методологічних проблем, які стосуються особливостей функціонування землі, зокрема про застосування землі у якості виробничого засобу та ключового природного ресурсу. Зокрема, варто зазначити, що при визначенні базових показників НГО земельних ділянок населених пунктів визначається не капіталізований рентний дохід, а застосовуються показники діючих оцінок, що були визначені за старими методиками. Методика НГО земельних ділянок сільськогосподарського призначення не враховує підтип землекористування різних ділянок (наприклад, які використовуються в польовому підтипі землекористування чи в ґрунтозахисному), які мають не однакову доходність із одиниці площі та/або виконують природоохоронну функцію[29].

Серед перспектив подальшого розвитку у цій сфері варто зазначити розроблення методичних підходів НГО земельних ділянок, враховуючи особливості функцій землі та інших природних ресурсів та їх цінності в розвитку суспільних відносин України[29].

Висновки до розділу 3

Згідно з викладеною інформацією та обґрунтуванням сучасної методики проведення нормативної грошової оцінки земель на прикладі об'єднаної територіальної громади слід зауважити, що:

1. Прийнята Кабінетом Міністрів Методика 2021 року базується на зведенні декількох етапів розрахунку НГО, в один. До цього часу розраховувалася нормативна грошова оцінка окремо для кожного населеного пункту, а основну роль виконувала базова вартість м² землі населеного пункту. На

сьогоднішній момент нормативна грошова оцінка розраховується на всю об'єднану територіальну громаду. Затверджена Методика значно спрощує процедуру проведення НГО.

2. Нова Методика містить формулу, яка чітко розраховує НГО для будь-якої категорії земель. Для того щоб визначити нормативну грошову оцінку земельної ділянки необхідно провести оцінку агровиробничої групи ґрунтів відповідного природно-сільськогосподарського району. Також на НГО впливають коефіцієнти які враховують особливості розташування території земельної ділянки та її зональні особливості.
3. Дослідження та аналіз Методики НГО від 2021 року дає можливість говорити про наявність низки методичних проблем, що пов'язані з особливостями функцій землі як природного ресурсу. Основним напрямом вдосконалення в цій сфері має стати розроблення методичних підходів НГО земельних ділянок із урахуванням особливостей функцій землі у якості базису та основного засобу виробництва.

ВИСНОВОК

Результатом виконання кваліфікаційної роботи бакалавра стало комплексне дослідження особливостей проведення нормативно-грошової оцінки земельних ділянок об'єднаної територіальної громади. Для досягнення поставленої мети у роботі були розв'язані такі завдання:

- обґрунтування теоретичних основ здійснення нормативної грошової оцінки населених пунктів;
- уніфікація документів нормативно-правової бази, що стосуються грошової оцінки земельних ділянок;
- визначення основ та закономірностей проведення грошової оцінки;
- обґрунтування чинників, що здійснюють вплив на процес проведення оцінки земельних ділянок в Україні на сьогоднішній день;
- розрахунок нормативної грошової оцінки у межах досліджуваної території на прикладі населеного пункту;
- визначення проблем та пошук напрямів удосконалення нормативної грошової оцінки земель в Україні.

Роблячи висновки, важливо розуміти, що теоретичні засади проведення НГО земельних ділянок є одним з найбільш важливих елементів управління земельними ресурсами в галузі землекористування в Україні. Формування окремих земельних ділянок у процесі землеустрою, розробка їх технічних характеристик та правового статусу є важливим питанням сьогодення. У нинішній економічній ситуації в Україні грошова оцінка земель є фундаментальним фактором. Розгляд теоретичних основ та окреслення проблем оцінки землі як важливого природного ресурсу обмеженої кількості дає змогу провести ретроспективний аналіз землеоціночних робіт, здійснити огляд нормативно-правової бази, що регулює процес грошової оцінки земель на території України та ознайомитись з основними засадами різних методів у сфері земельної оцінки, а також знайти шляхи для удосконалення нормативно-правових

та методичних аспектів у сфері нормативної грошової оцінки земель територіальної громади.

Варто зазначити, що саме держава бере на себе розв'язання проблеми підвищення економічної ефективності використання сільськогосподарських угідь, що потребує впровадження та реалізації ефективної земельної політики. Крім того, врахування екологічних факторів при визначенні ефективності використання земельних угідь є актуальним на сьогоднішній день питанням, тому вирішити цю проблему можна за допомогою еколого-економічних підходів до підвищення якості земельних ресурсів.

Окрім цього потрібно зрозуміти необхідність оптимізації багатьох процесів, що стосуються земельної оцінки – правового регулювання, автоматизації розрахунків, геоінформаційного забезпечення тощо. Завдяки цьому, з'явиться можливість оцінки земельних ділянок за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення, що зробить можливим швидкий розрахунок НГО із урахуванням необхідних зональних факторів та коефіцієнтів в залежності від наявних вихідних даних. Оптимізація процесу проведення НГО не тільки дозволить зекономити час та ресурси при проведенні оцінки, але й активно сприятиме уникненню маніпуляцій з оціночною вартістю земельних ділянок.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Розпорядження КМУ від 12 червня 2020 року № 715-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області» - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/715-2020-p#Text>
2. Постанова КМУ від 3 листопада 2021 року №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-p#Text>
3. Розділ 1 Стаття 14 Конституції України - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://www.president.gov.ua/ua/documents/constitution/konstituciya-ukrayini-rozdil-i>
4. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року. - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
5. Ніколайчук К. М. «Удосконалення системи використання рентоутворюючих факторів у нормативній грошовій оцінці земель наслених пунктів. – Львів, 2011. – 18 с.
6. Асоціація "Земельна Спілка України" - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zem.ua/41-golovni-pitannya-pro-zemlyu/2171-shcho-take-ekonomichna-otsinka-zemel-silskogospodarskikh-pidприємств-i-yaku-funktsiyu-vo-na-vikonue>
7. Стаття 201 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
8. Пантелеймонов А.І. До питання нормативно-правового та методичного забезпечення грошової оцінки земель / А.І. Пантелеймонов, В.М. Кілочко // Землеустрій і кадастр. –2013. –№ 1. – С. 44–48.
9. Грабовець Н.О. Правове забезпечення основних видів земельнокадастрової діяльності в Україні: дис. . канд. юрид. наук: 12.00.06 / Н. О. Грабовець-Київ, 2011.- 16 с.

10. Гоштинар С.Л. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / С.Л. Гоштинар - О., 2008. - С. 14–15.
11. Кілочко В.М. Науково-методичні засади грошової оцінки земель: дис. канд. екон. наук: 08.08.01 / В.М. Кілочко-К., 2014. - 238 с.: табл. - 236 с.
12. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель.- К., 2017. – 46 с.
13. Співак І.В. Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки в Україні / І.В. Співак: [наук. керівник М.В. Шульга]; Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого – Харків, 2016.
14. Стаття 289 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
15. Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13 квітня 2020 року. - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#>
16. Інфографічний довідник «Агробізнес України» - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://agribusinessinukraine.com>
17. Співак І.В. Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки в Україні / І.В. Співак: [наук. керівник М.В. Шульга]; Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого – Харків, 2016.
18. Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану».
19. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження усереднених показників нормативної грошової оцінки земель» від 24.06.2022 № 376.
20. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень» від 30.11.2021 № 1914-IX.

- 21.Гуменяк Р.І. Розбудова Національної інфраструктури геопросторових даних як інструмент управління землекористуванням природоохоронних територій. Збірка наукових праць всеукраїнської науково-практичної студентської конференції. – Київ, 2023.
- 22.Про затвердження усереднених показників нормативної грошової оцінки земель: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 376 від 24.06.2022 р. URL: <https://document.vobu.ua/doc/14039>
- 23.Манцевич Ю.М. Зміни у нормативній грошовій оцінці земель у часі // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 4. – С. 82-84
- 24.Дехтяренко Ю.Ф. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній бази // Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха // Агросвіт. — 2010. — № 18 — С. 8—12.
- 25.Земельний кодекс України (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – №3-4. – С. 179.
- 26.Жулавський А. Ю. Рентна оцінка земельних ресурсів в умовах екологічних обмежень [Текст] / А. Ю. Жулавський, В. П. Гордієнко // Вчені записки таврійського національного університету. Серія Економіка і управління. – 2013. – Т. 24(63). - № 3. – С. 27—32.
- 27.А.Г. Мартин, С.О. Осипчук, О.М. Чумаченко Природно-сільськогосподарське районування України // Монографія // Київ. — 2015.— С. 140.
- 28.Михайленко Микола. Святкуємо день медичного працівника // Бучанські новини. — № 23 (328). — 2010. — 11 червня. — С. 3.
- 29.Третяк А.М. Наукові проблеми методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Вольська А.О. // Наукові перспективи – 2022 – №3 – С. 12.
- 30.Стратегія розвитку Бучанської міської об'єднаної територіальної громади на період до 2029 року - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://media.onova.org.ua/onova-october-stg/media/Strategy_bucha.pdf

31. Бучанська районна державна адміністрація Київської області - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://koda.gov.ua/kyivska-oda/ustanovy/rajderzhadministracziyi/>
32. Підгородненська міська територіальна громада - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://pidgorodne.otg.dp.gov.ua/novini-ta-podiyi/novini/koeficiyenti-indeksaciyi-normativnoyi-groshovoyi-ocinki-zemel>
33. ТОВ "Інститут територіального планування" / Бучанський район Київської області. ДПТ будівництва ВКАД навколо м. Києва від автомобільної дороги Київ – Ковель – Ягодин (М-07) до автомобільної дороги Київ – Чоп (М- 06) // Київ, 2021. – С.13-15.
34. ТОВ "Інститут територіального планування"/ Бучанський район Київської області. Звіт про стратегічну екологічну оцінку проекту документу державного планування. // Київ, 2021. – С.17.
35. Стратегія розвитку Бучанської міської об'єднаної територіальної громади на період до 2029 року / Буча, 2019. - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://media.onova.org.ua/onova-october-stg/media/Bucha/Strategy_bucha.pdf

ДОДАТКИ

Додаток 1

НОРМАТИВИ

капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Нрд), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням на 1 січня 2020 року

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

Додаток 2

НОРМАТИВИ
капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського
призначення, земель природно-заповідного та іншого
природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення,
земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського
призначення та земель водного фонду (Нрд) на 1 січня 2020 року

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар
Землі сільськогосподарського призначення	27 520
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	73 815
Землі оздоровчого призначення	47 081
Землі історико-культурного призначення	74 566
Землі лісгосподарського призначення	5976
Землі водного фонду	13 210

Додаток 3

КОЕФІЦІЄНТ,
який враховує розташування території територіальної громади в
межах зон радіаційного забруднення (КмЗ)

Найменування зони радіоактивного забруднення	Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (КмЗ)
Зона відчуження	0,5
Зона безумовного (обов'язкового) відселення	0,6
Зона гарантованого добровільного відселення	0,8

**КОЕФІЦІЄНТ,
який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)**

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
розділ	підрозділ		
Секція А		Землі сільськогосподарського призначення	
01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1
	01.02	Для ведення фермерського господарства	1
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	1
	01.05	Для індивідуального садівництва	1
	01.06	Для колективного садівництва	1
	01.07	Для городництва	1
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	1
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	0,7
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	0,7
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	1
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	2,5
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	1
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13, 01.15-01.19 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	01.15	Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами	0,1

01.16	Земельні ділянки під поєзахисними лісовими смугами	1
01.17	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)	0,1
01.18	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони	0,5
01.19	Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами	0,5

**КОЕФІЦІЄНТ,
який враховує розташування території територіальної громади в
межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)**

Найменування та шифр природно-сільськогосподарського району	Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)					Середній бал бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь (Бпсгр)			
	рілля, перелоги	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища	несільськогосподарські угіддя	рілля, перелоги	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
Київська область і м. Київ									
Чорнобильсько-Бородянський (1)	0,376	0,622	0,194	0,127	0,854	15	12	22	18
Вишгородський (2)	0,501	0,83	0,255	0,163		20	16	29	23
Бориспільський (3)	0,451	0,933	0,176	0,127		18	18	20	18
Переяслав-Хмельницький (4)	0,852	1,763	0,282	0,177		34	34	32	25
Яготинський (5)	0,902	1,815	0,264	0,177		36	35	30	25
Фастівський (6)	0,727	1,244	0,282	0,148		29	24	32	21
Сквирський (7)	1,379	2,541	0,29	0,212		55	49	33	30
Білоцерківсько-Миронівський (8)	1,329	2,281	0,282	0,198		53	44	32	28
Трипільсько-Букринський (9)	1,053	1,866	0,255	0,155		42	36	29	22
Тетіївсько-Богуславський (10)	1,103	2,126	0,273	0,163		44	41	31	23

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

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), відповідно до чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром громади											
	менше 0,2 тис. осіб	від 0,2 до 0,5 тис. осіб	від 0,5 до 1 тис. осіб	від 1 до 5 тис. осіб	від 5 до 20 тис. осіб	від 20 до 50 тис. осіб	від 50 до 100 тис. осіб	від 100 до 250 тис. осіб	від 250 до 500 тис. осіб	від 500 до 1000 тис. осіб	від 1000 до 1500 тис. осіб	більше 1500 тис. осіб
Автономна Республіка Крим	1,702	1,635	1,515	1,616	2,384	1,913	2,253	1,068	1,371	1	1	1
Область:												
Вінницька	0,938	0,945	0,926	0,89	1,018	1,079	1	1	1,428	1	1	1
Волинська	0,645	0,599	0,59	0,618	0,64	0,671	0,812	1,125	1	1	1	1
Дніпропетровська	1,059	1,016	1,058	1,052	1,098	1,186	0,636	0,848	1	0,95	1,017	1
Донецька	0,836	0,851	0,836	0,804	0,808	0,727	0,667	0,642	0,786	0,868	1	1
Житомирська	1,174	1,287	1,296	1,271	0,929	0,792	0,614	1	1,226	1	1	1
Закарпатська	0,986	0,985	0,985	0,984	0,883	0,957	1,321	1,758	1	1	1	1
Запорізька	0,716	0,557	0,553	0,584	0,41	0,372	1,703	0,514	1	0,789	1	1
Івано-Франківська	0,663	0,607	0,536	0,542	0,557	0,703	0,997	1,287	1	1	1	1
Київська	1,351	1,272	1,298	1,336	1,216	1,072	1,142	0,881	1	1	1	1
Кіровоградська	0,572	0,729	0,753	0,737	0,761	0,618	0,859	1,374	1	1	1	1
Луганська	0,747	0,758	0,842	0,726	0,689	0,675	0,654	0,595	0,79	1	1	1
Львівська	1,298	1,2	1,165	1,072	1,415	1,223	1,032	1	1	1,393	1	1

**КОЕФІЦІЄНТ,
який враховує особливості використання земельної ділянки в межах
категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для
земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та
іншого призначення (за межами населених пунктів)**

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)
Автономна Республіка Крим	0,91
Область:	
Вінницька	0,79
Волинська	0,96
Дніпропетровська	1,11
Донецька	1,23
Житомирська	1,19
Закарпатська	0,89
Запорізька	1,1
Івано-Франківська	0,89
Київська	1,08
Кіровоградська	0,7
Луганська	0,98
Львівська	1,1
Миколаївська	0,89
Одеська	1,68
Полтавська	0,87

Рівненська	0,93
Сумська	0,81
Тернопільська	0,77
Харківська	1,19
Херсонська	0,94
Хмельницька	0,81
Черкаська	0,83
Чернівецька	1,15
Чернігівська	0,89
м. Севастополь	1,3

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

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	
	землі оздоровчого призначення	землі історико- культурного призначення
Київська область	1	0,8

**КОЕФІЦІЄНТ,
який враховує категорію лісів (Клк)**

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує категорію лісів (Клк)	
	ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси	експлуатаційні ліси
Автономна Республіка Крим	1,44	
Область:		
Вінницька	0,991	0,587
Волинська	0,909	0,538
Дніпропетровська	1,696	
Донецька	1,908	
Житомирська	0,877	0,519
Закарпатська	0,349	0,209
Запорізька	2,935	
Івано-Франківська	0,373	0,223
Київська	0,942	0,558
Кіровоградська	1,861	1,103
Луганська	1,387	
Львівська	0,82	0,487
Миколаївська	2,826	
Одеська	1,659	
Полтавська	1,527	

Рівненська	0,867	0,514
Сумська	0,931	0,551
Тернопільська	1,174	0,696
Харківська	1,075	
Херсонська	1,957	
Хмельницька	1,09	0,646
Черкаська область	0,887	0,525
Чернівецька область	0,364	0,219
Чернігівська область	0,877	0,519
м. Київ	0,942	
м. Севастополь	1,44	

**КОЕФІЦІЄНТ,
який враховує фактичну лісистість території (Клс)**

Природно-сільськогосподарська зона (область)	Коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території (Клс)
Зона Полісся	1
Зона Лісостепу	1,4
Зона Степу, зона Степу Посушливого, Сухостепова зона	1,7
Кримська гірська природно-сільськогосподарська область	1,5
Карпатська гірська природно-сільськогосподарська область	1

КРИТЕРІЇ
бальної оцінки економічної цінності оціночних районів

Критерії оцінки економічної цінності	Бальна оцінка та примірний опис критерію економічної цінності оціночного району				
	5 балів	4 бали	3 бали	2 бали	1 бал

Основні критерії

Близькість до центру громади	у центрі громади	суміжний із центром громади, віддаленість від центру громади до 15 хвилин пішохідної доступності або до 5 хвилин на автомобілі	черезсмушний із центром громади, віддаленість від центру громади до 15 хвилин на автомобілі	черезсмушний із центром громади, віддаленість від центру громади до 30 хвилин на автомобілі	черезсмушний із центром громади, віддаленість від центру громади до 1 години і більше на автомобілі
Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	виїзд на автомобільну дорогу	віддаленість виїзду на автомобільну дорогу до 15 хвилин пішохідної доступності або до 5 хвилин на автомобілі	віддаленість виїзду на автомобільну дорогу до 15 хвилин на автомобілі	віддаленість виїзду на автомобільну дорогу до 30 хвилин на автомобілі	віддаленість виїзду на автомобільну дорогу понад 30 хвилин на автомобілі
Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції)	розміщено автовокзал (автостанцію) та/або залізничний вокзал (станції)	віддаленість від автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції) до 15 хвилин пішохідної доступності або до 5 хвилин на автомобілі	віддаленість від автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції) до 15 хвилин на автомобілі	віддаленість від автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції) до 30 хвилин на автомобілі	віддаленість від автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції) понад 30 хвилин на автомобілі
Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	відсутні	наявний прояв одного з видів забруднення до 25 відсотків району	наявний прояв одного виду забруднення від 25 до 50 відсотків району	наявний прояв не менш двох видів забруднення від 25 до 50 відсотків району	наявний прояв не менш двох видів забруднення більше 50 відсотків району

Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення	забезпечений зеленими насадженнями, водними об'єктами більш як 50 відсотків району, наявні місця масового відпочинку населення	забезпечено зеленими насадженнями, водними об'єктами від 25 до 50 відсотків району	забезпечено зеленими насадженнями, водними об'єктами до 25 відсотків району	наявні зелені насадження або водні об'єкти	наявні незначні та поодинокі зелені насадження
Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	відсутні	наявні незначні та поодинокі прояви одного із видів фактора до 25 відсотків району	наявний прояв одного із видів фактора від 25 до 50 відсотків району	наявний прояв не менш двох видів фактора від 25 до 50 відсотків району	наявний прояв не менш двох видів фактора забруднення більше 50 відсотків району
Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)	забезпечений усіма видами інженерної інфраструктури	забезпечений не менш як трьома видами інженерної інфраструктури	забезпечений не менш як двома видами інженерної інфраструктури	забезпечено не менш як одним видом інженерної інфраструктури	інженерна інфраструктура відсутня
Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	наявні всі види соціальної інфраструктури (школа, дошкільний дитячий заклад, лікарня або поліклініка)	відсутня частина видів соціальної інфраструктури, наявні у суміжному оціночному районі, віддаленість до 15 хвилин пішохідної доступності (до 500 метрів)	відсутня частина видів соціальної інфраструктури, наявні у суміжному оціночному районі, віддаленість до 30 хвилин пішохідної доступності (до 1000 метрів)	відсутні всі види соціальної інфраструктури, наявні у суміжному оціночному районі, віддаленість до 30 хвилин пішохідної доступності (до 1000 метрів)	відсутні всі види соціальної інфраструктури та відсутня пішохідна доступність до неї

Додаткові критерії

Наявність історико-культурних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	наявні всі види історико-культурних об'єктів	наявні об'єкти загальнодержавного та місцевого значення	наявні об'єкти місцевого значення	наявні у суміжному або черезсмужному земельно-оціночному районі, віддаленість до 30 хвилин пішохідної доступності (до 1000 метрів)	відсутні всі види історико-культурних об'єктів та відсутня пішохідна доступність до них
Наявність природно-рекреаційних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	наявні всі види природно-рекреаційних об'єктів	наявні об'єкти загальнодержавного та місцевого значення	наявні об'єкти місцевого значення	наявні у суміжному або черезсмужному земельно-оціночному районі, віддаленість до 30 хвилин пішохідної доступності (до 1000 метрів)	відсутні всі види природно-рекреаційних об'єктів та відсутня пішохідна доступність до них
Містобудівна привабливість території (мальовничість ландшафту, престижність умов проживання тощо)	дуже висока	висока	середня	низька	відсутня

Примітка. Основні критерії застосовуються під час оцінки усіх оціночних районів; допоміжні критерії можуть застосовуватися у разі наявності відповідних об'єктів, за якими проводиться оцінка, в межах громади.

**ГРАНИЧНІ МАКСИМАЛЬНІ ЗНАЧЕННЯ
коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місцеположення
земельної ділянки (Км4)**

Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади	Граничне максимальне значення коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)
До 20 тис. осіб	1,5
Від 20 до 50 тис. осіб	2
Від 50 до 100 тис. осіб	2,5
Від 100 до 250 тис. осіб	3
Від 250 до 500 тис. осіб	3,5
Від 500 до 1000 тис. осіб	4
Від 1000 до 1500 тис. осіб	5
Понад 1500 тис. осіб	7

**КОЕФІЦІЄНТ,
який враховує розташування території територіальної громади в
межах зони впливу великих міст (Км1)**

Місто, що формує зону впливу	Об'єднані територіальні громади, що входять до зони впливу	Коефіцієнт, який характеризує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)
Київ	Бориспільська міська, Вороньківська сільська, Гірська сільська, Золочівська сільська, Пристолична сільська Бориспільського району, Броварська міська, Великодимерська селищна, Зазимська сільська, Калинівська селищна, Калитянська селищна Броварського району, Білогородська сільська, Бородянська селищна, Борщагівська сільська, Бучанська міська, Вишнева міська, Гостомельська селищна, Дмитрівська сільська, Ірпінська міська, Коцюбинська селищна, Макарівська селищна, Немішаївська селищна, Пісківська селищна Бучанського району, Вишгородська міська, Димерська селищна, Петрівська сільська, Пірнівська сільська Вишгородського району, Васильківська міська, Кагарлицька міська, Козинська селищна, Обухівська міська, Ржищівська міська, Українська міська Обухівського району, Бишівська сільська, Боярська міська, Гатненська сільська, Глевахівська селищна, Калинівська селищна, Кожанська селищна, Томашівська сільська, Фастівська міська, Феодосіївська сільська, Чабанівська селищна Обухівського району Київської області	1,5