

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ВОЛИНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЛЕСІ УКРАЇНКИ**

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

МИРОНЮК ЮРІЙ ВІТАЛІЙОВИЧ

**НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ
С. КОЛПИТІВ
ЛОКАЧИНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Робота на здобуття першого (бакалаврського) освітнього рівня

Науковий керівник:
Расюн Віктор Леонідович
старший викладач

РЕКОМЕНДОВАНО ДО ЗАХИСТУ
Протокол №
засідання кафедри геодезії,
землевпорядкування і кадастру
Від . . 2025 р.

Завідувач кафедри
д.т.н., проф. А.В. Уль_____

ЛУЦЬК - 2025

Анотація

Миронюк Ю.В. *Нормативна грошова оцінка земель с. Колпитів Локачинської територіальної громади Волинської області. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. –ВНУ імені Лесі Українки, МОН України, Луцьк, – 2025. -71 с.*

В дипломній роботі розглянуто методологічні та практичні аспекти розробки проектів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Проведено аналіз нормативно-правової бази щодо нормативної грошової оцінки земель. Здійснено розрахунок нормативної грошової оцінки земель с. Колпитів Локачинської територіальної громади .

Ключові слова: *грошова оцінка земель, землеустрій, землекористування, схема землеустрою, оцінка земель, використання земель.*

Annotation

Myroniuk Yu.V. *Regulatory monetary valuation of land in the village of Kolpytyv, Lokachi territorial community, Volyn region. Qualification work on the rights of the manuscript. - Lesya Ukrainka National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lutsk, -2025. -71 c.*

The master's thesis considers methodological and practical aspects of developing projects of normative monetary valuation of land in settlements. The analysis of the regulatory framework for normative monetary valuation of land is carried out. The normative monetary valuation of land in Kolpytyv village of Lokachi territorial community was calculated.

Keywords: *monetary valuation of land, land management, land use, land management scheme, land valuation, land use.*

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	7
1.1. Загальні поняття оцінки земель.....	7
1.2. Види грошової оцінки земель.....	13
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА	
ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	17
2.1. Нормативно-правова база	17
2.2. Методика розрахунку вартості земельних ділянок.....	19
РОЗДІЛ 3. РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ	
ЗЕМЕЛЬ С. КОЛПИТІВ ЛОКАЧИНСЬКОЇ ОТГ	25
3.1. Загальні відомості та вихідні дані.....	25
3.2. Відомості про територіальну громаду та об'єкт оцінки	26
3.3. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок.....	30
ВИСНОВКИ	43
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	45
ДОДАТКИ.....	47

Вступ

Актуальність теми.

Наукова та освітня сфера оцінки земель сформувалася і розвивалася як невід'ємна частина національного земельного кадастру. Якщо раніше оцінка земель здебільшого використовувалася для відображення планових економічних показників, то сьогодні її значення значно зросло, особливо у контексті створення економічних механізмів регулювання земельних відносин.

Відновлення приватної власності на землю, формування ринку землі та запровадження механізмів економічного регулювання земельних відносин стали можливими завдяки об'єктивній оцінці земельних ділянок. Залежно від мети і методів, оцінка земель поділяється на бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель та фінансову оцінку ділянок, яка включає нормативну та професійну оцінки.

Процес нормативно-методичного регулювання оцінки земель визначається відповідними нормативно-правовими актами. Вони встановлюють порядок виконання оцінювальних робіт, регламентують організацію і діяльність виконавців, а також вимоги до технічної документації, звітів та їх змісту.

В Україні оцінка земель базується на принципах законності, єдиної методології та інформаційного простору, безперервності процесу, доступності результатів та рівності суб'єктів оцінювання перед законом. Це єдиний процес, спрямований на визначення порівняльної вартості земельних ділянок із урахуванням природних, економічних властивостей і розташування. Основними даними для оцінювання є класифікація земель за цільовим призначенням, поділ за угіддями і видами економічної діяльності, бонітування ґрунтів, а також адміністративно-територіальний устрій та природно-сільськогосподарське районування.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки визначається як капіталізований рентний дохід із ділянки, розрахований за затвердженою методикою. Її результати використовуються для обчислення земельного

податку, державного мита при укладанні договорів міни, дарування та спадкування земель, визначення орендної плати за державні та комунальні ділянки, розрахунку втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва. Також ці дані застосовуються для розробки економічних механізмів і стимулів збалансованого використання та охорони земель.

Об'єктом дослідження є процес здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Предметом дослідження землі с. Колпитів Локачинської територіальної громади.

Метою дослідження є дослідження теоретико-методологічних засад здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та її апробація для с. Колпитів Локачинської територіальної громади

Мета цієї роботи передбачає виконання наступних **завдань**:

- узагальнити теоретико-методичні підходи до здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів;
- висвітлити нормативно-правові засади здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів
- оцінити сучасний стан організації проведення здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів;
- визначити основні етапи та методику проведення нормативної оцінки земель, дослідити методику та етапи визначення нормативної грошової оцінки;

Методи дослідження — під час виконання роботи використовувались методи спостереження, аналізу, синтезу, дедукції, моделювання, збору інформації, її обробки.

Практичне значення одержаних результатів

1. Громадське управління: Результати дослідження можуть бути використані органами місцевого самоврядування для ефективного управління та планування розвитку територій, зокрема при розробці земельних планів та інфраструктурних проектів.

2. Сільське господарство: Знання щодо грошової оцінки земель можуть бути корисними для сільськогосподарських підприємств при визначенні прибутковості та виборі земельних ділянок для сільськогосподарських культур.

3. Будівництво і розвиток: Оцінка земель може слугувати основою для визначення вартості земельних ділянок для будівництва та розвитку житлових, комерційних і інфраструктурних об'єктів.

4. Екологія та природоохорона: Результати дослідження допоможуть у визначенні земельних ділянок з природоохоронним призначенням та оцінці їхнього впливу на навколишнє середовище.

5. Інвестиції та фінанси: Знання грошової оцінки земель можуть бути корисними для інвесторів та банків при розгляді проектів на земельних ділянках.

6. Правова сфера: Результати дослідження можуть бути використані у правовій практиці при вирішенні земельних спорів та питань щодо власності на землю.

Структура і обсяг роботи - Дипломна робота складається із вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел, що містить 21 найменування та додатків на 25 сторінках. Загальний обсяг роботи становить 46 сторінок основного тексту, у тому числі 4 таблиці.

РОЗДІЛ 1. МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1. ЗАГАЛЬНІ ПОНЯТТЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Оцінка земельних ділянок є ключовою передумовою для відновлення інституту земельної власності та ефективного функціонування ринку землі в Україні. Як науковий напрямок і навчальна дисципліна, оцінка землі інтегрується у структуру державного земельного кадастру, забезпечуючи базу для прийняття економічно обґрунтованих рішень у сфері управління земельними ресурсами.

Останніми роками в Україні досягнуто значного прогресу у вдосконаленні правового регулювання процесів оцінки земель, розроблено сучасну науково-методичну базу, яка враховує особливості національної економіки та специфіку земельних відносин. Важливою складовою цього процесу стало адаптування міжнародного досвіду країн із розвиненою ринковою економікою, особливо у впровадженні сучасних методів визначення ринкової вартості земельних ділянок.

Запозичення іноземних підходів, таких як масова оцінка, автоматизовані системи оцінювання та використання ринкових індикаторів, дозволяє Україні забезпечувати прозорість, точність і об'єктивність у формуванні цін на земельні ділянки. Це створює підґрунтя для розвитку земельного ринку, підвищення інвестиційної привабливості земельних ресурсів і вдосконалення механізмів їхнього регулювання.

Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється на основі Конституції України [1], Земельного кодексу України [3], а також спеціалізованих законів і нормативно-правових актів. Ці документи визначають порядок проведення оцінки земель, регламентують організацію та виконання земельно-оціночних робіт, встановлюють вимоги до технічної документації, складу та оформлення звітів із експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також порядок їх виконання.

Об'єктами оцінки земель виступають:

- території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин;
- території оціночних районів і зон;
- окремі земельні ділянки, їх частини чи сукупність ділянок;
- права на земельні ділянки, включаючи земельні частки (паї).

Ці об'єкти можуть оцінюватися на всій території України з урахуванням їхніх природних, економічних та соціальних характеристик.

Оцінка земель в Україні базується на таких основних принципах:

Законність – дотримання чинного законодавства України та нормативно-правових актів у сфері оцінки земель.

Єдність методології – забезпечення уніфікованого підходу до методів оцінки та створення єдиного інформаційного простору.

Безперервність – систематичне оновлення результатів оцінки для забезпечення їхньої актуальності.

Доступність – надання відкритого доступу до даних про оцінку земель для всіх зацікавлених сторін.

Рівність перед законом – забезпечення однакових умов для всіх суб'єктів, що беруть участь у процесі оцінки земель.

Правова основа оцінки земель створює необхідні умови для прозорого та ефективного управління земельними ресурсами, сприяє розвитку ринку землі, забезпечує встановлення справедливої вартості земельних ділянок і дозволяє раціонально використовувати їхній потенціал.

Оцінка земель охоплює широкий спектр діяльності, включаючи розробку та впровадження нормативно-методичного забезпечення, організацію навчальної підготовки, ліцензування робіт із землеустрою та земельно-оціночних заходів. Цей процес передбачає також створення та затвердження технічної документації, внесення результатів оцінки до Державного земельного кадастру, проведення державної експертизи документації, надання консалтингових послуг та інших супутніх заходів у сфері оцінки земель.

Основним завданням оцінки є раціональне та ефективне використання земельних ресурсів та їхня охорона. Це досягається за допомогою:

- геодезичних зніманих та обстежень;
- природно-сільськогосподарського районування території;
- класифікації ґрунтів;
- порівняльної оцінки земель.

Ці функції виконує Державний земельний кадастр, який охоплює всі адміністративно-територіальні утворення та господарські рівні. Він містить відомості про реєстрацію земельних ділянок, їхній облік, якісну та кількісну характеристику, бонітування ґрунтів, економічну та нормативну грошову оцінку земель.

Впровадження земельного кадастру в Україні створило єдину систему збору, збереження та використання відомостей про:

- правовий режим земель;
- їхній розподіл між власниками та землекористувачами;
- категорії земель, їх якісні характеристики та економічну цінність.

Це стало основою для виконання робіт із бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель.

Бонітування ґрунтів [2]– порівняльна оцінка родючості ґрунтів, що визначається на основі їхньої придатності для вирощування сільськогосподарських культур. Воно є ключовим показником для аналізу природного потенціалу земель.

Економічна оцінка земель – визначення вартості земель як природного ресурсу і основного засобу виробництва у сільському господарстві. Це дозволяє оцінити ефективність використання земельних ресурсів та їхню економічну доцільність.

Обидві складові пройшли тривалий шлях розвитку та вдосконалення, ставши важливими інструментами для планування та управління земельними ресурсами. Вони забезпечують базу для раціонального використання земель і

створення економічно ефективної системи регулювання земельних відносин в Україні.

У підсумку, земельний кадастр разом з бонітуванням ґрунтів та економічною оцінкою земель відіграють важливу роль у раціональному використанні та охороні земельних ресурсів в Україні. Вони допомагають забезпечити стабільність та ефективність сільськогосподарського сектору та інших галузей економіки, що використовують земельні ресурси.

Результати оцінки земель, які висвітлюють їх продуктивність, ефективність використання та прибутковість, мають широкий спектр застосування для розв'язання наступних завдань:

1. Виявлення і максимальне використання всіх потенціалів земельних ресурсів з метою збільшення рівня суспільного виробництва.
2. Розподіл земельних ресурсів на міжгалузевому рівні з урахуванням пріоритету використання цінних земель у сільському господарстві.
3. Визначення збитків для сільського господарства у випадку вилучення продуктивних земель для несільськогосподарських цілей.
4. Визначення цінності земель в межах природних ресурсів та ресурсного потенціалу сільськогосподарського комплексу.
5. Визначення сум штрафів за порушення земельного законодавства після результатів державного контролю за використанням і охороною земель та їх моніторингу.
6. Розташування та спеціалізація сільськогосподарського виробництва в різних природно-економічних зонах і районах для створення найкращих умов для вирощування сільськогосподарських культур та економії суспільно необхідних витрат.
7. Надання земельних ділянок для селянських (фермерських) господарств, з урахуванням середньої оцінки земель у господарстві.

8. Об'єктивний аналіз рівня використання земель та господарської діяльності сільськогосподарських підприємств і госпрозрахункових виробничих підрозділів.

9. Планування обсягів виробництва сільськогосподарської продукції на основі нормативів, з урахуванням оцінки земель та інших ресурсів для вирівнювання економічних можливостей господарств, які діють в різних природно-економічних умовах.

10. Економічне обґрунтування проектів внутрішнього землеустрою, зокрема організації використання земель для концентрації сільськогосподарських культур на екологічно придатних ділянках.

11. Економічне регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, спадщину, під заставу, дарування, купівлю-продаж земельних ділянок та прав оренди, визначення ставок плати за землю, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначення вартості землі для паювання, оцінки земельних часток (паїв) і здійснення операцій з ними, включаючи їх заставу.

12. Економічне обґрунтування організації території селянських (фермерських) господарств.

13. Визначення розмірів плати за землю, передану у власність та надану у користування, в залежності від якості та місцеположення земельної ділянки.

14. Економічне стимулювання збалансованого використання та охорони земель.

В ході наукових і експериментальних досліджень з бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель були виявлені завдання і зміст цих компонентів земельного кадастру. Використовуючи різні методи, окремо проводячи економічні оцінки бонітування ґрунтів і земельних угідь різними організаціями і авторами, було показано, що цілі і завдання практичного застосування даних були узгодженими (аналіз, планування, розміщення, спеціалізація і т.д.). Отже, бонітизацію ґрунтів та економічну оцінку земель як частину земельного кадастру слід розглядати як єдиний процес – оцінку земель. Залежно від мети і

методу проведення оцінки земель, вона підрозділяється на бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель, грошову оцінку земельних ділянок (нормативну і спеціалізовану).

Бонітування ґрунту - це порівняльна оцінка якості ґрунту відповідно до основних природних характеристик [6], яка володіє стабільними властивостями і робить істотний вплив на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних в певних природно-кліматичних умовах. Окостеніння ґрунту є невід'ємною частиною Державного земельного кадастру і є основою економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка враховується при визначенні економічної придатності ґрунту для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісового виробництва. Бонітування ґрунту проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також іншими нормативними правовими актами по сільськогосподарських і лісових угіддях. Бонітування ґрунту на землях сільськогосподарського призначення проводять не менше 1 разу на 7 років. Вона здійснюється юридичною особою, яка отримала ліцензію на проведення землевпорядних робіт.

Економічна оцінка землі - це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві, відповідно до показників, що характеризують продуктивність землі, ефективність її використання, рентабельність на одиницю площі, як просторової основи в суспільному виробництві. Результати економічної оцінки землі є основою для нормативної грошової оцінки земельної ділянки, аналізу ефективності землекористування в порівнянні з іншими природними ресурсами та визначення економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур. Економічна оцінка земель, незалежно від форми власності, проводиться не рідше 5-7 разів на рік, відповідно до державних стандартів, норм, правил та інших нормативно-правових актів про землі сільськогосподарського призначення, що проводяться юридичними особами, які мають ліцензію на проведення землевпорядних робіт.

1.2. ВИДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною, в залежності від мети і порядку здійснення.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок - це капіталізація орендного доходу від земельних ділянок, яка визначається відповідно до встановлених і затверджених критеріїв.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, зобов'язань держави у разі бартеру, успадкування або дарування земельних ділянок за законом, здачі в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісового виробництва, а також розробки показників і механізмів економічного стимулювання для раціональне використання та охорона земель. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які мають ліцензію на проведення землепорядних робіт, виходячи з Державних стандартів, норм, правил та інших нормативних правових актів на землі всіх категорій і форм власності.

Грошова оцінка земельної ділянки [4] є результатом визначення вартості земельної ділянки та суміжних прав оцінювачем (експертом з оцінки земельної ділянки) з використанням набору підходів, методів та процедур оцінки, що забезпечують збір та аналіз даних, розрахунки та реєстрацію права власності на земельну ділянку. результати у вигляді звітів.

Експертна оцінка вартості земельних ділянок та пов'язаних прав на них включає в себе визначення цінності такої ділянки і її прав, яке здійснює оцінювач або експерт у грошовому виразі. Ця процедура включає в себе використання різних підходів, методів та оціночних процедур для збору та аналізу даних, розрахунків і підготовки звіту.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок і прав на них застосовується з метою визначення фактичної вартості об'єкта оцінки. Ця вартість виражається у приблизних грошових сумах, які продавець може

очікувати отримати в обмін на цю ділянку. Експертна грошова оцінка земельних ділянок [5] застосовується в різних правових ситуаціях, таких як:

1. Відчуження або страхування ділянок, які перебувають у власності держави або місцевої громади.
2. Застава земельної ділянки відповідно до вимог законодавства.
3. Визначення внеску в реалізацію інвестиційного проекту, пов'язаного з земельними поліпшеннями.
4. Визначення вартості ділянок, які включаються до статутного фонду підприємства.
5. Визначення вартості ділянок у випадках реорганізації, банкрутства або ліквідації підприємства з державною або муніципальною участю, яке володіє такими ділянками.
6. Визначення частки держави або місцевої громади у ділянках, які перебувають у спільній власності.
7. Бухгалтерський облік вартості ділянок і прав на них відповідно до законодавства України.
8. Визначення збитків для власників або користувачів земельних ділянок відповідно до закону або угоди, а також рішень суду.

В інших ситуаціях грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та відповідно до законодавства України.

Суб'єктами в галузі оцінки земель є наступні групи осіб:

1. Органи виконавчої влади і місцевого самоврядування, які відповідають за управління в галузі оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, які мають інтерес до проведення оцінки земельних ділянок.
2. Юридичні особи, що здійснюють господарську діяльність незалежно від їх організаційно-правової форми і форми власності і мають ліцензії на проведення оцінки земельних ділянок відповідно до вимог закону.
3. Фізичні особи, які займаються підприємницькою діяльністю та мають кваліфікаційні свідоцтва оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних

ділянок і ліцензії на проведення оцінки земельних ділянок відповідно до вимог закону.

4. Юридичні особи, які здійснюють роботи з землеустрою і мають відповідні ліцензії відповідно до закону.

Проведення оцінки земель (включаючи бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель та нормативну грошову оцінку земельних ділянок) може здійснюватися на підставі рішення органу виконавчої влади або місцевого самоврядування. Також нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за договором між зацікавленими сторонами. Експертна грошова оцінка земельних ділянок може бути здійснена на основі договору між зацікавленими сторонами або рішення суду.

Під час проведення оцінки земельних ділянок використовуються різні методичні підходи, включаючи капіталізацію доходу, порівняльний аналіз цін подібних ділянок і врахування витрат на земельні поліпшення. Результати бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель і нормативної грошової оцінки земельних ділянок документуються технічною документацією, а результати експертної грошової оцінки земельних ділянок оформлюються у вигляді звіту.

Інформація про нормативну грошову оцінку окремих земельних ділянок також фіксується у вигляді витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Розробники технічної документації підлягають державній експертизі. У внутрішніх населених пунктах технічну документацію затверджує відповідна місцева рада, а в розташованих поза населеними пунктами - районна рада.

Витяг з технічної документації щодо нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки видається відповідним органом виконавчої влади, який відповідає за земельні ресурси [6]. Фінансування робіт, пов'язаних з оцінкою земель та земельних ділянок, може проводитися за рахунок різних джерел, таких як Державний бюджет України, місцеві бюджети, кошти власників земель та користувачів, а також інших джерел, які не суперечать законодавству.

Державне регулювання в галузі оцінки земель відбувається через впровадження об'єктивності та законності в проведенні оцінки земель, контроль за цією сферою, дотримання міжнародних норм та правил в оціночній діяльності, забезпечення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності та підготовки фахівців в цій галузі. За цими завданнями відповідають Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади, який відповідає за земельні ресурси, а також інші відповідні органи виконавчої влади відповідно до закону.

Державні органи, відповідальні за земельні ресурси, збирають та публікують інформацію про результати експертної грошової оцінки та ціну земельних ділянок у засобах масової інформації не рідше, ніж раз на рік.

З методологічної точки зору, в основі оцінки земель лежить теорія трудової вартості, яка стверджує, що вартість землі визначається трудом, витраченим на її освоєння та виробництво сільськогосподарської продукції. Такий підхід враховує, що родючість землі змінюється залежно від методів виробництва, зокрема у високопродуктивному сільському господарстві.

РОЗДІЛ 2. ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

2.1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА

Сфера використання грошової оцінки земель визначається рядом законодавчих актів України, таких як Земельний Кодекс України [3], Закон України «Про оцінку земель» [7], та Податковим кодексом України [8]. Згідно цих документів, нормативна грошова оцінка землі використовується для регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, які передбачені законодавством України. Плата за землю у вигляді земельного податку або орендної плати розраховується на основі нормативної грошової оцінки землі.

Крім того, нормативна грошова оцінка є обов'язковою складовою державного земельного кадастру.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні, даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

У цій сфері, основні джерела це Земельний Кодекс України [3], Водний Кодекс України [9], Лісовий Кодекс України [10], Закон України «Про оцінку земель» [7], Податковий кодекс України [8]. Також існують стандарти і методи оцінки, такі як Стандарт державного комітету України із земельних ресурсів від 11 листопада 2009 року «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [5], СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 [5], а також «Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [6] і «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні» [11], які визначають процедуру

виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Рентний дохід населених пунктів визначається, головним чином, через інфраструктурну оснащеність та розташування відносно ринків сировини, місць збуту та робочої сили, а також враховує характер функціонального використання земельних ділянок.

Нормативно-грошова оцінка земель населених пунктів враховує такі важливі фактори [10]:

1. Місцеположення: Розташування населеного пункту у межах територіальних систем виробництва і розселення впливає на його рентний дохід. Наприклад, населені пункти, розташовані ближче до ринків зазвичай мають вищий рентний потенціал.

2. Інфраструктура і середовище: Рівень інженерно-транспортного облаштування, природно-кліматичні та інженерно-геологічні умови, архітектурно-ландшафтна та історико-культурна цінність, а також екологічний стан території можуть впливати на рентний дохід.

3. Функціональне використання: Важливим фактором є характер функціонального використання земельної ділянки. Наприклад, комерційна або промислова діяльність може приносити вищий рентний дохід порівняно з житловою забудовою.

Враховуючи ці фактори, нормативно-грошова оцінка земель населених пунктів допомагає визначити рентний дохід, який населений пункт може одержувати в результаті експлуатації земельних ділянок. Ця інформація є важливою для встановлення розміру податків, орендних платежів і регулювання земельних відносин.

Ці процеси сприяють забезпеченню раціонального використання та охорони земель, а також сприяють розвитку місцевих господарств і національного доходу через систему рентних відносин.

2.2. МЕТОДИКА РОЗРАХУНКУ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

За «Порядком...»[4] нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земель населеного пункту Ц_н визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_f \times K_m, \quad (2.1)$$

Де В – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 кв. м (у гривнях); Н_п – норма прибутку (6%); Н_к – норма капіталізації (3%); К_ф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо); К_м – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (К_ф), встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548 [12], зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1011/18306 (Додаток А.1).

Індексація нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється згідно з положеннями статті 289 Податкового кодексу України [8]. Цей процес враховує зміну вартості земель через переоцінку основних споруд, що включає витрати на заміну та модернізацію інфраструктури, а також витрати на забезпечення комунальних послуг і облаштування територій.

Вартість регіонального розвитку та девелопменту [13] (С) охоплює такі компоненти:

- витрати на водопостачання, каналізацію, теплопостачання, електропостачання (зокрема зовнішнє освітлення);
- забезпечення слабкострумовими системами, газопостачанням, дощовою каналізацією, санітарною очисткою;

- облаштування громадських зелених зон, розвиток вулично-дорожньої мережі та міського транспорту.

Розрахунки витрат проводяться станом на початок оціночного року, з урахуванням регіональних особливостей та статистичних даних. Індексація витрат базується на індексах вартості основних фондів відповідно до чинного законодавства.

Витрати на освоєння та облаштування територій [14] визначаються окремо для кожного регіону та населеного пункту на основі статистичних звітів органів державної статистики та місцевого самоврядування.

Коефіцієнт місця розташування земельної ділянки (K_m)

Коефіцієнт, що характеризує місце розташування земельної ділянки, розраховується на основі рентоутворювальних факторів, які можуть бути:

Регіональні – охоплюють вплив загальних економічних та соціальних умов у межах регіону.

Зональні – враховують характеристики зонального поділу територій (наприклад, міські, приміські чи сільські території).

Локальні – пов'язані з конкретними характеристиками місця розташування ділянки (близькість до інфраструктури, транспортних вузлів тощо).

Застосування таких коефіцієнтів дозволяє врахувати специфічні умови, що впливають на ринкову привабливість та економічну цінність земельної ділянки.

Формула, яка використовується для обчислення цього коефіцієнта, має вигляд:

$$K_m = K_p \times K_z \times K_l, \quad (2.2)$$

де:

- K_p - коефіцієнт, який враховує рентоутворювальні фактори регіонального характеру.

- K_z - коефіцієнт, який враховує рентоутворювальні фактори зонального характеру.

-Кл - коефіцієнт, який враховує рентоутворювальні фактори локального характеру.

Ці коефіцієнти враховуються з метою визначення відмінностей у вартості земельних ділянок в залежності від їх місця розташування та регіональних, зональних та локальних особливостей, які можуть впливати на рентабельність використання землі.

Докладний розрахунок кожного з цих коефіцієнтів (Кр, Кз, Кл) може вимагати врахування різних факторів, таких як місцезнаходження, інфраструктура, природні умови та інші фактори, які впливають на вартість земельної ділянки в конкретному місці. Точні методи і параметри для розрахунку цих коефіцієнтів можуть різнитися в залежності від конкретних правил і регуляцій в кожному регіоні.

Для розрахунку коефіцієнта Км використовуються ухвалені документи, такі як Генеральна схема планування території України [15], схеми планування території Автономної Республіки Крим та областей [16], а також генеральні плани населених пунктів [17, 18]. Значення коефіцієнтів визначаються шляхом аналізу різних рентоутворювальних факторів у межах кожної з цих груп з урахуванням їх важливості для загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земельної ділянки в межах населеного пункту залежить від регіональних факторів місця розташування і обчислюється за допомогою формули 3.

$$Ц_{нм} = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{m1} \quad (2.3)$$

Значення коефіцієнта К_{m1} є добутком врахованих коефіцієнтів:

- Чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів та їх економічні функції;
- Розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст (таблиця 2.3);
- Класифікація населених пунктів як курортів;

- Місця населених пунктів у районах, які зазнали радіоактивного забруднення внаслідок катастроф "чорного минулого".

У межах населеного пункту, вартість одного квадратного метра землі визначається на основі розрізнення економіко-планувальних зон, які встановлюються з урахуванням економічної оцінки території населеного пункту та таких факторів:

1. Різноманітність функціонально-планувальних характеристик території.
2. Доступність до центру населеного пункту, місць, де люди працюють, центрів громадського обслуговування та розваг.
3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території.
4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення.
5. Екологічна якість території.
6. Привабливість оточуючого середовища, включаючи різноманітність місць для праці, історико-культурні та природні пам'ятки та інші фактори.

Проте, важливо зазначити, що вартість одного квадратного метра землі не змінюється для таких випадків:

1. Зон відведення магістральних залізниць, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі.
2. Зон відведення магістральних нафтових, газових та інших трубопроводів, які пролягають через територію населеного пункту і виходять за межі цього пункту.

Отже, вартість одного квадратного метра землі в населених пунктах розраховується в залежності від економіко-планувальних зон за допомогою формули 4.

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \times К_{м2} \quad (2.4)$$

де $Ц_{нз}$ - середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).

Значення коефіцієнта $К_{м2}$ визначається шляхом множення результатів пофакторних оцінок, при цьому кожен фактор враховується з урахуванням його важливості. Нумеричні значення пофакторних оцінок знаходяться в межах

встановлених межових значень коефіцієнтів $K_{м2}$ для груп населених пунктів з різною чисельністю населення (як показано в таблиці 2.6), з урахуванням нормативно-технічних документів та експертної оцінки.

Важливо враховувати, що ваговий внесок зональних рентоутворювальних факторів визначається індивідуально для кожного населеного пункту, враховуючи його особливості. Сума вагових коефіцієнтів, які призначені для різних факторів, має дорівнювати 1,0, щоб відобразити загальну важливість всіх факторів у визначенні коефіцієнта $K_{м2}$.

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

$$Ц_n = Ц_{нз} \times K_{\phi} \times K_{м3} \quad (2.5)$$

Значення коефіцієнта $K_{м3}$ визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Встановлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу не менше ніж 1:10000 - для міст з чисельністю населення понад 100 тис. осіб, та 1:5000 - для інших населених пунктів.

Для обчислення $K_{м3}$ враховуються локальні фактори, наведені в таблиці 2.7, при цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Оцінка грошової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які розташовані в межах населених пунктів, проводиться відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки таких земель, який був схвалений рішенням Міністерства аграрної політики та продовольства України

від 23 травня 2017 року під номером 262 і зареєстрований у Міністерстві юстиції України 31 травня 2017 року за номером 679/30547.

Якщо немає даних про ґрунтові обстеження для земельних ділянок сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, то використовуються орієнтовні (схематичні) креслення ґрунтів. Ці креслення створюються на основі ґрунтових карт суміжних територій, топографічних карт, та експертних маршрутних обстежень населених пунктів для порівняння із натурою. На орієнтовні (схематичні) креслення ґрунтів передаються ґрунтові контури з карт суміжних територій, з урахуванням рельєфу, і визначаються площі агровиробничих ґрунтів.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок водного фонду, які знаходяться в межах населених пунктів і використовуються для риборозведення, проводиться відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земельних ділянок в межах населених пунктів), який був затверджений рішенням Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22 серпня 2013 року під номером 508 і зареєстрований у Міністерстві юстиції України 12 вересня 2013 року під номером 1573/24105.

Після проведення нормативної грошової оцінки землі складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку конкретної земельної ділянки можуть бути виписані за запитом зацікавленої сторони, як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки. Ці дані служать для внесення інформації до Державного земельного кадастру щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах населених пунктів, і ця інформація подається у формі електронного документа відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, який був схвалений рішенням Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року під номером 1051.

РОЗДІЛ 3. РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ С. КОЛПИТІВ ЛОКАЧИНСЬКОЇ ОТГ

3.1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ТА ВИХІДНІ ДАНІ

Відповідно до абзацу 2 пункту 1 Методики, об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

Згідно рішення Локачинської селищної ради від 29 березня 2023 року №24/85 «Про надання дозволу на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Локачинської селищної ради» оцінці підлягає частина території Локачинської територіальної громади, а саме землі в межах населеного пункту села Колпитів, які є об'єктом нормативної грошової оцінки.

Межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів (сіл), що входять до складу територій територіальних громад, використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру, а у разі, коли відомості про такі межі не внесені до Державного земельного кадастру, - на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земельних ділянок слугують відомості Державного земельного кадастру, матеріали інвентаризації земель, технічна документація по встановленню меж адміністративно-територіальних одиниць, матеріали ґрунтових обстежень, бонітування ґрунтів, містобудівна документація, космічні знімки, тощо. Планово-картографічною основою при виконанні робіт використані плани, складені в масштабі 1:10000.

Графічний матеріал включає:

- Схема оціночних районів на територію територіальної громади

- Схема оціночних районів на територію населеного пункту
- Схема природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади
- Картограма агровиробничих груп ґрунтів на територію населеного пункту.

Нормативна грошова оцінка земель щорічно індексується (Постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. №783 «Про проведення індексації грошової оцінки землі» [19] , стаття 289 Податкового кодексу України [8]).

Періодичність проведення нормативної грошової оцінки визначається ст.18 Закону України «Про оцінку земель» [7].

3.2. ВІДОМОСТІ ПРО ТЕРИТОРІАЛЬНУ ГРОМАДУ ТА ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

Локачинська селищна рада — об'єднана територіальна громада, яка знаходиться на території Володимирського (колишнього Локачинського) району Волинської області з адміністративним центром у селищі Локачі.

Локачинська громада утворена у 2020 році відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо визначення територій та адміністративних центрів територіальних громад» та розпорядження Кабінету Міністрів України від 13 травня 2020 р. № 590-р «Про затвердження перспективного плану формування територій громад Волинської області» внаслідок об'єднання Привітненської, Бубнівської, Колпитівської, Білопільської, Конюхівської, Старозагорівської, Замличівської, Дорогиничівської, Крухиничівської, Марковичівської, Козлівської, Заячицівської сільських рад та Локачинської селищної ради.

Населені пункти, що входять до складу громади: с.Бермешів, с.Білопіль, с.Бубнів, с.Дорогиничі, с.Залужне, с.Замличі, с.Защитів, с.Заячиці, с.Козлів, с.Колпитів, с.Конюхи, с.Коритниця, с.Кремеш, с.Крухиничі, с.Кути, с.Линів, селище Локачі, с.Марковичі, с.Міжгір'я, с.Низькі Цевеличі, с.Новий Загорів,

с.Привітне, с.П'ятикори, с.Роговичі, с.Старий Загорів, с.Твориничі, с.Хорів, с.Цевеличі.

Адміністративним центром громади є селище Локачі Володимирського району Волинської області. Згідно з адміністративно-територіальним устроєм України територія громади входить до складу Володимирського району Волинської області.

Локачинська селищна рада розташована у південно-східній частині Володимирського району. Територія громади межує на півночі з територіями Зимнівської та Затурцівської територіальних громад Володимирського району, на сході з територіями Торчинської та Горохівської територіальних громад Луцького району, на півдні — з Горохівською територіальною громадою Луцького району, на заході з територією Павлівської територіальної громади Володимирського району.

Через територію громади проходять автомобільні дороги:

Т-03-05 Нововолинськ - Іваничі - Павлівка – Локачі;

Т-03-11 /Р-14/ - Седлище - Камінь-Каширський - Ковель - /М-19/ - Колодяжне - Локачі - /Н-17/;

С030308 /Т-03-05/ - Колона - Хорів - /Т-03-11/;

С030701 Локачі - Залужне - Замличі - Бермешів - /Т-03-05/;

С030702 Козлів - Войнин – Линів;

С030703 /Т-03-11/ - Бубнів - Ватин -Скірче - Чорний Ліс;

С030708 Крухиничі - П'ятикори;

С030709 Дорогиничі - Новий Загорів - /О-030745/;

С030711 Замличі - Дорогиничі - Низькі Цевеличі;

С030714 /Т-03-11/ - Кремеш;

С030725 /Т-03-11/ - Цевеличі;

С030726 Кути - /О-030321/;

О030321 /Т- 03-05/ - Клопочин - Білопіль - Колпитів -/Т- 03-11/;

О030744 Локачі - Шельвів - Линів - Кошів - Білосток - Антонівка - Забороль - /Н-22/;

0030745 Локачі - Хорів - Старий Загорів - Конюхи - Привітне - /Т-03-11/ -
Войнин - Шельвів – Затурці;

Територією громади протікає 4 річки: Луга – Свинорійка, Луга, Свинарка, Черногузка. В басейнах цих річок розташований 41 ставок.

На території Локачинської територіальної громади наявні об'єкти природно-заповідного фонду - гідрологічний заказник місцевого значення «Луга-Свинорейка», гідрологічний заказник місцевого значення «Лучний», гідрологічний заказник місцевого значення «Черногузівський»

В межах громади наявні пам'ятки історико-культурної спадщини (Табл. 3.1-3.3):

Таблиця 3.1.

Пам'ятки археології

№ п/п	Охоронний №	Місцезнаходження пам'ятки, її адреса	Найменування пам'ятки	Датування	Дата і № рішення облвиконкому, постанови Кабінету Міністрів України про взяття пам'ятки під охорону
1.	030013-Н	селище Локачі	Городище (дитинець і околине місто)	XI- XII ст.	Постанова КМУ № 928 від 03.09.09р.
2.	834	с. Привітне	Курган	невизначеного часу	88-р від 09.04.90р.

Таблиця 3.2.

Пам'ятки архітектури

№ п/п	Найменування пам'ятки (матеріал)	Місцезнаходження пам'ятки, її адреса	Дата спорудження	Охор. № та у комплексі	Дата і № рішення про взяття під охорону
1.	Покровська церква (дер.)	с. Дорогиничі	1825 р.	186-м	Рішення ОВК від 03.04.92 № 76
2.	Церква нерукотворного Спаса (мур.)	с. Колпитів	1900 р.	188-м	Рішення ОВК від 03.04.92 № 76
3.	Михайлівська церква (дер.)	с. Линів	1873 р.	189-м	Рішення ОВК від 03.04.92 № 76
4.	Каплиця Преображенської церкви (мур.)	селище Локачі	18 ст.	291-м	Розп. ОДА від 06.07.98 № 337
5.	Миколаївська церква (дер.)	селище Локачі	1912р.	190-м	Рішення ОВК від 03.04.92 № 76
6.	Церква Різдва Богородиці (мур.)	с.Новий Загорів	сер.18ст.	100-м	Рішення ОВК від 27.08.90 № 187
7.	Онуфріївська церква (дер.)	с. Хорів	1876 р.	192-м	Рішення ОВК від 03.04.92 № 76

Таблиця 3.3.

Пам'ятки історії

№ п/п	Охоронний номер	Місцезнаходження пам'ятки, її адреса	Найменування пам'ятки	Датування	Дата спорудження	Дата і № рішення облвиконкому про взяття пам'ятки під охорону
1.	782	с.Білопіль	Пам'ятник землякам	1941-1945	1987	103-р від 25.04.88р.
2.	576	с.Бубнів	Пам'ятник землякам	1941-1945	1976	267-р від 25.08.86р.
3.	353	с.Дорогиничі	Пам'ятник землякам	1941-1945	1974	477-р від 28.11.75р.
4.	482	с.Замличі	Пам'ятник землякам	1941-1945	1975	457-р від 16.10.78р.
5.	354	с.Заячиці	Пам'ятник землякам	1941-1945	1972	477-р від 28.11.75р.
6.	770	с.Козлів	Пам'ятник землякам	1941-1945	1983	267-р від 25.08.86р.
7.	579	с.Колпитів	Пам'ятник землякам	1941-1945	1979	65-р від 10.02.82р.
8.	358	с.Конюхи	Пам'ятник землякам	1941-1945	1969	477-р від 28.11.75р.
9.	355	с.Коритниця	Пам'ятник землякам	1941-1945	1972	477-р від 28.11.75р.
10.	151	с.Крухиничі	Пам'ятник землякам	1941-1945	1965	360-р від 04.08.69р.
11.	483	с.Линів	Пам'ятник землякам	1941-1945	1974	457-р від 16.10.78р.
12.	360	селище Локачі	Пам'ятник землякам	1941-1945	1965	477-р від 28.11.75р.
13.	153	селище Локачі	Могила братська радянських воїнів	1944	1973	267-р від 25.08.86р.
14.	830	селище Локачі	Могила братська жертв фашизму	1943	1989	88-р від 09.04.90р.
15.	592	с.Марковичі	Пам'ятник землякам та радянським воїнам	1941-1945	1980	142-р від 29.04.84р.
16.	356	с.Новий Загорів	Пам'ятник землякам	1941-1945	1972	477-р від 28.11.75р.
17.	832	с.Новий Загорів	Загорівський монастир	1492		88-р від 09.04.90р.
18.	905	с.Новий Загорів	Могила братська воїнів УПА	1945	1991	265-р від 24.12.91р.
19.	591	с.Привітне	Пам'ятник землякам	1941-1945	1981	142-р від 29.04.84р.
20.	359	с.Старий Загорів	Пам'ятник землякам	1941-1945	1972	477-р від 28.11.75р.

Відповідно до Інформаційної довідки Локачинської селищної ради від 04.06.2025. №607/13/2-23 площа Локачинської територіальної громади становить 35244,00 га. Чисельність населення територіальної громади, станом на 1 січня 2024 року складає 13200 осіб, в тому числі: селище Локачі– 3338 осіб, с. Колпитів – 509 осіб.

Адміністративний центр – селище Локачі. Чисельність населення селища Локачі, згідно вищевказаної інформації селищної ради, станом на 1 січня 2024 року становить 3338 осіб. Адміністративна будівля Локачинської селищної ради розташована у с-щі Локачі по вул. Миру, буд.37.

Центр громади знаходиться на відстані 56 км від обласного центру – м.Луцьк та 34 км від районного центру – м.Володимир.

Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах частини території Локачинської територіальної громади, а саме села Колпитів.

Село Колпитів знаходиться на відстані 19,2км від адміністративного центру громади с-ща Локачі. Відповідно до Інформаційної довідки Локачинської селищної ради площа населеного пункту становить 393,5га.

Територія Локачинської територіальної громади розташована поза межами зони впливу великих міст (м.Луцьк), територія громади не входить до зон радіаційного забруднення.

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одно-, дво- і трьохсторонньою забудовою. Забудова одноповерхова - садибного типу. Територія села складається з забудованих земель та сільськогосподарських угідь. Громадські будівлі зосереджені в центральній частині села. Зелені насадження представлені садками на присадибних ділянках, вздовж вулиць та окремими насадженнями. У населеному пункті наявні заклади соціальної інфраструктури (заклади освіти та заклади охорони).

За функціональним призначенням територія села сельбищна. Село має вулиці з твердим покриттям, повністю електрифіковане та наявне

централізоване газопостачання, водопостачання. Централізоване теплопостачання та каналізація відсутні.

Рельєф території населеного пункту рівнинний з незначними нахилами. Схили поверхні 0-1°. Підрунтові води залягають на глибині понад 3 метри, а в понижених місцях до 3 метрів. Підстилаючі породи ґрунтів - лесовидні суглинки. Територія безпечна щодо затоплення повеневими водами. Небезпечні геологічні процеси – відсутні.

3.3. РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України та ст. 18 Закону України "Про оцінку земель".

Згідно "Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок", затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147 нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою (3.1):

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні, \quad (3.1)$$

де **Пд** - площа земельної ділянки;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Методики і становить 87 (Додаток Б.1).

Норматив капіталізованого рентного доходу (**Нрд**) для земель сільськогосподарського призначення - 27520, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення -73815, земель оздоровчого призначення -47081, земель історико-культурного призначення -74566, земель лісгосподарського призначення -5976, земель водного фонду -13210 приймається відповідно до додатка 2 Методики. (Додаток Б.1).

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (**Км1**), приймається відповідно до пункту 6 і додатка 3 Методики та становить 1. Оскільки територія Локачинської територіальної громади розташована поза межами зони впливу великих міст (м.Луцьк). (Додаток Б.2.).

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (**Км2**), приймається відповідно до пункту 7 і додатка 4 Методики та становить 1. Населені пункти громади не відносяться до населених пунктів, що мають курортно-рекреаційне значення (Додаток Б.2.).

Згідно пункту 8 і додатка 5 Методики коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (**Км3**) становить 1 (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду), оскільки територія Локачинської територіальної громади не входить до зони радіаційного забруднення (зона гарантованого добровільного відселення) згідно Постанови КМУ Української РСР від 23 липня 1991 р. № 106 “Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та “Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи” [20]. 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 **Км3** становить 1. (Додаток Б.2.).

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (**Км4**), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку,

енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, диференціюється за оціночними районами.

Вся територія, що перебуває в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами.

Оціночні райони виділяються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Межі оціночних районів не перетинають межі сіл. Після аналізу існуючої ситуації територіальної громади, на основі вивчення та аналізу картографічного обстеження території, територія громади поділена на 81 оціночний район. Територія населеного пункту с. Колпитів поділена на 2 райони.

Територія громади поділяється 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 нафто-, газо- та продуктопроводів;
- смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.

Площа оціночного району не перевищує 1000 гектарів.

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

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;

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

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (**Км4**), визначався для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності, згідно додатку 6 Методики, що наведені у Додатку Б.3. 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. Додаток Б.3.

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території територіальної громади як об'єкта проведення оцінки. Сума вагових коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1 (Додаток Б.4.).

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

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

Згідно з пунктом 10 Методики для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (**Км4**), застосовується із значенням 1. (Додаток Б.3).

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

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 формулою:

$$\mathbf{K_{мц} = K_{псгр} \times B_{агр} : B_{псгр}},$$

де **Кпсгр** - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя;

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

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

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**).

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів приймаються відповідно до затвердженої в установленому порядку технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105 “Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України” [21]. Для сільськогосподарських угідь, на які відсутні картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів, у разі потреби може здійснюватися визначення агропромислових груп ґрунтів шляхом проведення ґрунтових обстежень.

Оскільки, територія населеного пункту не була повністю обстежена загальнонаціональною (всеукраїнською) нормативною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення, то для розроблення картограми агропромислових груп ґрунтів на територію населеного пункту с. Колпитів, за основу також приймали попередні графічні матеріали з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель с. Колпитів Колпитівської сільської ради Локачинського району Волинської області (2011 р.).

За природно-сільськогосподарським районуванням Волинської області територія Локачинської територіальної громади входить до **Луцького природно-сільськогосподарського району (6)** та **Турійсько-Ковельського природно-сільськогосподарського району (4)** (колишня Колпитівська та Білопільська сільські ради) Волинської області. Територія, на яку проводиться

оцінка, розташована в межах **Турійсько-Ковельського природно-сільськогосподарського району (4)**.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району сільськогосподарських та несільськогосподарських угідь (**Кпсгр**) та середні бали бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь (**Бпсгр**) для **Турійсько-Ковельського природно-сільськогосподарського району (4)** Волинської області визначено за додатком 9 до Методики (Табл. 3.4):

Таблиця 3.4

Коефіцієнт який враховує розташування територіальної громади в межах 6 Луцького природно-сільськогосподарського району та середній бал бонітету ґрунтів сільськогосподарського угіддя

Угіддя	Коефіцієнт Кпсгр	Середній бал бонітету ґрунтів Бпсгр
Рілля	0,702	25
Багаторічні насадження	0,881	17
Сіножаті	0,238	27
Пасовища	0,184	26
Несільськогосподарські угіддя	0,586	

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів, що поширені в межах об'єкту нормативної грошової оцінки, частини Локачинської сільської територіальної громади, по угіддях визначені згідно бонітування ґрунтів України [2] (Додаток Б.5).

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

сільськогосподарського угіддя та приймається відповідно до додатка 9 Методики [4].

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів виділених в межах населеного пункту наведено в Додатку Б.5.

На основі приведених даних стосовно об'єкту нормативної грошової оцінки, частини Локачинської територіальної громади, розраховане значення коефіцієнту, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (**Кмц**) для сільськогосподарських та несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення наведено в Додатку Б.6.

Згідно Методики, 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, складає **0,618** (додаток 10 Методики), для земель оздоровчого призначення – **0,9**, для земель історико-культурного призначення – **1,3** (додаток 12 Методики) (Додаток Б.7)

Згідно пункту 15 Методики, 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 для земельних ділянок із кодом згідно з КВЦПЗ 04.01; 04.02; 04.03 приймається таким, що дорівнює **3,9**, а для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення - таким, що дорівнює **3,3**. (Додаток Б.7).

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

$$\mathbf{K_{мц} = K_{лк} \times K_{лс}},$$

де **Клк** - коефіцієнт, який враховує категорію лісів;

Клс - коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території.

В нашому випадку, коефіцієнт, який враховує категорію лісів (**Клк**) для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих лісів; захисних лісів становить **-0,909**; для експлуатаційних лісів **-0,538** (додаток 13 Методики); коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території (**Клс**), для зони Лісостепу становить **1,4** (додаток 14 Методики).

Значення коефіцієнту **Кмц**, використавши вищенаведену формулу, для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих лісів; захисних лісів складатиме **-1,273**; для експлуатаційних лісів **-0,753**. (Додаток Б.7).

Згідно з пунктом 17 Методики, 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**. (Додаток Б.7)

Відповідно до пункту 3 Методики добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Згідно листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 06.01.2021 року за №22-28-0.222-171/2-21 значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2020 рік становить 1,0.

Згідно листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 11.01.2022 року за №6-28-0.222-275/2-22 значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2021 рік становить:

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

- для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення – 1,1.

Згідно листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 12.01.2023 року за № 6-28-0.222-323/2-23 значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2022 рік становить:

- для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) – 1,0;
- для земель і земельних ділянок (крім сільськогосподарських угідь) – 1,15.

Враховуючи вищенаведені значення коефіцієнта індексації, добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (**Кні**), становитиме:

- для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) – 1,1;
- для земель і земельних ділянок (крім сільськогосподарських угідь) – 1,265. (Додаток Б.8.)

Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 м кв. земельної ділянки 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 в межах населеного пункту с. Колпитів наведено в Додатку Б.9.

Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 га земельної ділянки сільськогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення та водного фонду в межах населеного пункту с. Колпитів наведено в Додатках В.1-В.6.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою, форму якої наведено в додатку 16 Методики, що подається в електронній або паперовій формі, як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за формою згідно з додатком 17 Методики.

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

Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок оформляється і видається автоматично в електронній формі з використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У разі відсутності в Державному земельному кадастрі відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, що унеможливорює автоматичну видачу витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок із використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру, такий витяг оформляється протягом трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви із наявної технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за підписом працівника відповідного територіального органу Держгеокадастру, до посадових обов'язків якого належить надання зазначених витягів.

У разі подання заяви в електронній формі витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок або мотивована відмова в наданні такого витягу видається в електронній формі за допомогою технічних засобів електронних комунікацій із накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника може також надаватися в паперовій формі.

Висновки

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється відповідними нормативно-правовими актами, які встановлюють порядок проведення оціночних робіт, організацію та виконавців, склад і зміст технічної документації, звітів про оцінку земель, вимоги до них та порядок їх виконання.

Оцінка земель в Україні ґрунтується на принципах законності, єдності методології та інформаційного простору, безперервності, доступності результатів оцінки та рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності. Оцінка земель - це єдиний процес визначення порівняльної вартості земельних ділянок з урахуванням їх природної та економічної родючості і місця розташування. Вихідними даними для проведення оціночних робіт є класифікація земель за основним цільовим призначенням, класифікація земель за угіддями та видами економічної діяльності, бонітування агропромислових груп ґрунтів у межах природно-сільськогосподарських районів, адміністративно-територіальний устрій та природно-сільськогосподарське районування України.

В результаті нормативної грошової оцінки с. Колпів встановлено, що:

- середня вартість 1 га ріллі складає 24014,59 грн;
- середня вартість 1 га під багаторічними насадженнями складає 48173,97 грн;
- середня вартість 1 га сіножаті складає 7430,81 грн;
- середня вартість 1 га пасовищ складає 5918,91 грн;
- середня вартість 1 га земельної ділянки природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення 122322,53 грн;
- вартість 1 га земельної ділянки оздоровчого призначення 31548,74 грн;
- вартість 1 га земельної ділянки історико-культурного призначення 72173,55 грн;
- вартість 1 га експлуатаційних лісів 4787,59 грн;

- середня вартість 1 га для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення складає 13605,78 грн;
- середня вартість 1 га для інших земельних ділянок водного фонду складає 11558,20 грн.

Список використаних джерел

1. Конституція України — Офіційне інтернет-представництво Президента України: URL: <https://www.president.gov.ua/documents/constitution>(дата звернення: 03.10.23).
2. Помаз, Р. Ю. Бонітування ґрунтів як складова комплексної оцінки території. Проблеми безперервної географічної освіти і картографії. 2012. №. 16. С. 100–102.
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2008 р. №2768-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2002. Vol. 3–4.
4. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України 25.11.2016 № 489: Київ: Міністерство аграрної політики та продовольства України.
5. Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Київ: Держкомзем, 2009. 91с.
6. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831: Київ: 2016.
7. Закон України “Про оцінку земель.” Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2004. No. № 15. С. 229.
8. Податковий кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2011. Vol. № 13-14, №. С. 112.
9. Водний кодекс України□: Офіц. вид. Текст із змін. та допов. станом на 20 квіт. 2004 р.: Київ: ІнЮре, 2004. 136с.
10. Лісовий кодекс України□: Офіц. видання. Текст із змін. та допов. станом на 7 трав. 2004 р.: Київ: ІнЮре, 2004. 104с.
11. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., та ін. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Київ: Профі, 2007. 624с.
12. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель□: Наказ Держ. ком. України із зем. ресурсів від 23.07.2010 р. № 548: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text>.
13. ГАНЕЧКО, І. Девелопмент нерухомості: європейські тренди. Foreign trade: economics, finance, law. 2023. Vol. 130, No. 5. С. 97–112.
14. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів | LIGA:ZAKON: URL: <https://ips.ligazakon.net/document/KP950213>(дата звернення: 28.11.24).
15. Про Генеральну схему планував... | від 07.02.2002 № 3059-III: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14>(дата звернення: 28.11.24).

16. ДБН Б.1.1-11:2011 Склад і зміст схем планування території автономної республіки крим та областей України: Київ: Мінрегіонбуд України, 2011. 30с.
17. ДБН Б.1.1-15:2012 СКЛАД ТА ЗМІСТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ: Київ: Мінрегіон України, 2012. 37с.
18. Основні положення генеральних планів населених пунктів та детальних планів територій - Набори даних - Data.gov.ua: URL: <https://data.gov.ua/dataset/80483821-6d09-42a0-9e01-b26b5dd22ed0>(дата звернення: 06.06.23).
19. Про проведення індексації грошов... | від 12.05.2000 № 783: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/783-2000-п>(дата звернення: 28.11.24).
20. Про організацію виконання поста... | від 23.07.1991 № 106а: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/106a-91-п#Text>(дата звернення: 28.11.24).
21. Про проведення загальнонаціональ... | від 07.02.2018 № 105: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-п#Text>(дата звернення: 28.11.24).

Додатки

Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)

Таблиця 4.1

Код КВЦПЗ		Земельна ділянка	Кф
розділ	підрозділ		
Секція А		Землі сільськогосподарського призначення	
01		Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1,0
	01.01		
	01.02	Для ведення фермерського господарства	
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	
	01.05	Для індивідуального садівництва	
	01.06	Для колективного садівництва	
	01.07	Для городництва	
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	0,7
		Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	
	01.10		1,0
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	2,5
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	1,0
01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	0,5	
01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		
Секція В		Землі житлової та громадської забудови	
02		Землі житлової забудови	
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1,0
	02.02	Для колективного житлового будівництва	
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	
	02.07	Для іншої житлової забудови	
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01-02.07,02.09,02.10 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	

Код КВЦПЗ		Земельна ділянка		Кф
розділ	підрозділ			
	02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови		1,5
	02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури		1,5
03	Землі громадської забудови			
	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування		0,7
	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти		
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги		
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій		
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування		
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів		
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі		
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування		
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ		2,5
	03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку)		
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки		
	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування		
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування		2,5
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС		0,5

Код КВЦПЗ		Земельна ділянка		Кф
розділ	підрозділ			
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови		0,7
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01-03.15,03.17 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		0,5
	03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення		2,0
Секція С		Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення		
04		Землі природно-заповідного фонду		
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників		0,5
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників		
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків		
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів		
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків		
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків		
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва		
	04.08	Для збереження та використання заказників		
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ		
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи		
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків		
05	05.00	Землі іншого природоохоронного призначення		0,5
Секція 0		Землі оздоровчого призначення		
06	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів		0,5
	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів		
	06.03	Для інших оздоровчих цілей		
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01-06.03 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду		
Секція Е		Землі рекреаційного призначення		
07	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення		0,5
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів		

Код КВЦПЗ		Земельна ділянка	Кф
розділ	підрозділ		
		фізичної культури і спорту	
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	
	07.04	Для колективного дачного будівництва	
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01-07.04 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція С		Землі історико-культурного призначення	
08		Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	0,5
	08.01	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	
	08.02	Для іншого історико-культурного призначення	
	08.03	Для цілей підрозділів 08.01-08.03 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція Н		Землі лісогосподарського призначення	
09		Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	1,0
	09.01	Для іншого лісогосподарського призначення	
	09.02	Для цілей підрозділів 09.01-09.02 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
Секція І		Землі водного фонду	
10	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	0,5
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	0,5
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	
1	2	3	4
	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	0,65
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів	0,5
	10.06	Для сінокосіння	1,0
	10.07	Для рибогосподарських потреб	1,2
	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	0,5
	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	0,7
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	0,65
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	0,5
	10.12	Для цілей підрозділів 10.01-10.11 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція і		Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та	

Код КВЦПЗ		Земельна ділянка		Кф
розділ	підрозділ			
		іншого призначення		
11		Землі промисловості		
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, що пов'язані з користуванням надрами		1,2
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості		
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств		1,2
1	2	3		4
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури		0,65
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01-11.04 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду		0,5
12		Землі транспорту		
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту		1,0
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту		
	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту		
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства		
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту		
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту		
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту		
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій		
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту		
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду		0,5

Код КВЦПЗ		Земельна ділянка		Кф
розділ	підрозділ			
	12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу		2,5
13		Землі зв'язку		
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікації!		1,2
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку		
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку		
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01-13.03,13.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		0,5
	13.05	Для розміщення та постійної цільності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України		
14		Землі енергетики		
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств,установ і організацій		0,65
	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії		
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01-14.02 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду		0,5
15		Землі оборони		
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України		0,5
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності внутрішніх військ МВС		
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби України		
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки України		
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту		
	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України		
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших створених відповідно до законів України військових формувань		

Код КВЦПЗ		Земельна ділянка	Кф
розділ	підрозділ		
	15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07,15.09,15.10 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
	15.09	Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС	0,5
	15.10	Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції України, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції	0,5
Секція К		Землі запасу, резервного фонду та загального користування	
16	16.00	Землі запасу	0,1
17	17.00	Землі резервного фонду	
18	18.00	Землі загального користування	0,5
19	19.00	Для цілей підрозділів 16.00-18.00 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
Примітки:		Для земельних ділянок, інформація про які не внесена до відомостей Державного земельного кадастру, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0. У разі якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель для земельної ділянки, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0.	

Відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу	
	гривень за кв. метр	гривень за гектар
Землі житлової та громадської забудови, землі рекреаційного призначення, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	87	
Землі сільськогосподарського призначення		27520
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення		73815
Землі оздоровчого призначення		47081
Землі історико-культурного призначення		74566
Землі лісогосподарського призначення		5976
Землі водного фонду		13210

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

Показники	Порядок одержання показника	Землі житлової та громадської забудови, землі рекреаційного призначення, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельні ділянки, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням		Землі сільськогосподарського призначення	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	Землі оздоровчого призначення	Землі історико-культурного призначення	Землі лісгосподарського призначення	Землі водного фонду
		Оціночні райони							
		68	69						
Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	пункт 6, додаток 3 Методики	1							
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	пункт 7, додаток 4 Методики	1							
Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	пункт 8, додаток 5 Методики	1							
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	пункт 10 Методики, Таблиця 2	1,314	1,246	1					

Додаток Б.4.

**Вагові коефіцієнти, які були встановлені для території
Локачинської територіальної громади**

№ п/п	Групи факторів	Коефіцієнт
1	Близькість до центру громади	0,15
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	0,09
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції)	0,12
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	0,09
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення	0,10
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	0,05
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)	0,15
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	0,17
9	Наявність історико-культурних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	0,04
10	Наявність природно-рекреаційних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	0,04

Перелік агровиробничих груп ґрунтів, які поширені в частині Локачинської
територіальної громади – с. Колпитів

Шифри агро-груп	Назви агровиробничих груп ґрунтів
5а	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті піщані ґрунти на піщаних відкладах
5в	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти на піщаних відкладах
29в	Ясно-сірі і сірі опідзолені супіщані ґрунти
29г	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти
40в	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані супіщані ґрунти
40г	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані легкосуглинкові ґрунти
133д	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни середньосуглинкові
181д	Дернові глейові карбонатні середньосуглинкові ґрунти
208в	Намиті опідзолені і дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти
208г	Намиті опідзолені і дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті легкосуглинкові ґрунти

Значення коефіцієнту, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)
для земель сільськогосподарського призначення

Шифри агровиробничих груп ґрунтів	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)				
	Сільськогосподарські угіддя				Несільськогосподарські угіддя
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища	
5а	0,281	0,259	0,071	0,042	0,586
5в	0,674	0,622	0,185	0,149	
29в	0,814	1,814	0,256	0,205	
29г	1,011	2,228	0,317	0,255	
40в	0,899	2,125	0,282	0,226	
40г	1,264	0,881	0,397	0,318	
133д	1,095	0,881	0,458	0,326	
181д	0,618	0,881	0,309	0,248	
208в	0,674	0,881	0,220	0,177	
208г	0,786	0,881	0,238	0,205	

Значення коефіцієнту, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) (крім земель сільськогосподарського призначення)

Показник	Порядок одержання показника		Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення		Землі лісогосподарського призначення	Землі водного фонду
	пункти 13-17, Методики	10,12-15	для земельних ділянок із кодом згідно КВЦПЗ 04.01; 04:02; 04:03	для інших земельних ділянок		
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)						
		0,618	3,9	3,3		
				0,9		
				1,3		
		1,273			для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих лісів; захисних лісів	
		0,753			для експлуатаційних лісів	
		1,2			для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення	
		1,0			для інших земельних ділянок	

Додаток Б.8.

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

Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки	Порядок одержання коефіцієнта		Значення коефіцієнта (для земель населених пунктів)	
			для земель і земельних ділянок (крім сільськогосподарських угідь)	для сільськогосподарських угідь
	Лист Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 06.01.2021 року за №22-28-0.222-171/2-21	за 2020 рік	1,0	1,0
	Лист Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 11.01.2022 року за №6-28-0.222-275/2-22	за 2021 рік	1,1	1,0
	Лист Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 12.01.2022 року за № 6-28-0.222-323/2-23	за 2022 рік	1,15	1,0
	Лист Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 12.01.2024 року за № 6-28-0.222-600/2-24	за 2023 рік	1,051	1,051
	Лист Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 13.01.2025 року за № 6-28-0.22-18/71-25	за 2024 рік	1,12	1,12
Добуток коефіцієнтів індексації (Кні)			1,4891	1,1771

[illegible]

15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби											
15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки											
15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту											
15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України											
15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів, військових формувань											
15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07, 15.09-15.11 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду											
15.09	Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС											
15.10	Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції											
15.11	Для розміщення структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління Міноборони											
02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	87	1	1	1	1,356	1,161	1,5	0,618	1,4891	162,85	139,43

03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ												
03.10	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку												
03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування												
12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу												
03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	87	1	1	1	1,356	1,161	2	0,618	1,4891	217,13	185,91	