

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

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

ВОЛОГІН ВАЛЕРІЙ СЕРГІЙОВИЧ
НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЧАСТИНИ ТЕРИТОРІЇ
КАМІНЬ-КАШИРСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ
ГРОМАДИ СЕЛА ЧЕРЧЕ
КАМІНЬ-КАШИРСЬКОГО РАЙОНУ
ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Спеціальність G18 Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Робота на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти

Науковий керівник:

КОРОЛЬ ПАВЛО ПИЛИПОВИЧ
кандидат географічних наук, доцент

РЕКОМЕНДОВАНО ДО ЗАХИСТУ

Протокол № _____
засідання кафедри геодезії,
землевпорядкування та кадастру
від "___" _____ 2025 р.
Завідувач кафедри
проф. Уль А.В.

ЛУЦЬК - 2025

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	5
1.1. Нормативно-правова база оцінки земель.....	5
1.2. Земельна ділянка як об'єкт оцінки.....	9
1.3. Процедура проведення грошової оцінки земельної ділянки.....	13
РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ ТА ВПРОВАДЖЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ (НГО) ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД	14
2.1. Грошова оцінка землі як базис формування земельних податків.....	15
2.2. Методологічні засади проведення НГО земельних ділянок.....	19
2.3. Методичні особливості проведення НГО земельних ділянок	23
2.4. Масова оцінка земель як оптимізований варіант нормативної грошової оцінки земельних ділянок	29
РОЗДІЛ 3. ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЧАСТИНИ ТЕРИТОРІЇ КАМІНЬ-КАШИРСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ С. ЧЕРЧЕ КАМІНЬ-КАШИРСЬКОГО РАЙОНУ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ	39
3.1. Загальна характеристика територіальної громади	42
3.2. Загальна характеристика населеного пункту.....	48
3.3. Розрахунок НГО земельних ділянок.....	50
3.4. Затвердження НГО земельних ділянок.....	69
ВИСНОВКИ	71
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	75
ДОДАТКИ	

ВСТУП

Актуальність дослідження. Земельний податок є основним джерелом наповнення бюджетів для переважної більшості територіальних громад. В Україні плата за землю є частиною податку на майно, що охоплює земельний податок та орендну плату за використання земельних ділянок різних форм власності. Окрім цього, бюджети територіальних громад наповнюються за рахунок інших фіскальних зборів, що забезпечуються функціонуванням ринку земель, зокрема єдиного податку, податку на доходи фізичних осіб, доходу від сплати мінімального податкового зобов'язання тощо.

На даний час основою для нарахування плати за землю в Україні є її нормативна грошова оцінка (НГО), що є затвердженим нормативом капіталізованого рентного доходу, який коригується затвердженими коефіцієнтами відповідно до визначених правил та формул. Чинна на сьогодні система нормативної грошової оцінки містить значну кількість недоліків, що потребують зміни існуючих підходів, вдосконалення її принципів, порядку і методики та переходу до загальновизнаних міжнародних стандартів.

Вирішення цих засадничих питань передбачає аналіз актуальних податкових надходжень від плати за землю в загальній структурі надходжень бюджетів громад, обґрунтування сучасної бази формування земельних платежів, нормативно-правових засад впровадження масової оцінки земель, перспектив застосування оновленої бази оподаткування та переваг переходу до масової оцінки земель для територій територіальних громад і землекористувачів.

Метою даного дослідження є обґрунтування методологічних засад проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за уніфікованою методикою та їх практична реалізація на прикладі розробки технічної документації із нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Камінь-Каширської територіальної громади села Черче Камінь-Каширського району Волинської області.

Мета дослідження передбачає вирішення наступних **завдань**:

- детально проаналізувати законодавче забезпечення, фундаментальні принципи і підходи та обґрунтувати доцільність запровадження уніфікованої методики нормативної грошової і масової оцінки земель;
- визначити особливості розробки технічної документації із нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів;
- розробити технічну документацію із нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Камінь-Каширської територіальної громади села Черче Камінь-Каширського району Волинської області.

Об'єктом дослідження є земельні ділянки частини території Камінь-Каширської територіальної громади с. Черче Камінь-Каширського району Волинської області.

Предметом дослідження є науково-методичні та практичні аспекти проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Очікувані результати. Визначення нормативної грошової оцінки землі вимагає систематичного та компетентного підходу з урахуванням усіх відповідних аспектів і правових вимог. На даний час у територіальних громадах є всі можливості для актуалізації і стандартизації нормативної оцінки земельних ділянок в межах населених пунктів з поступовим переходом і запровадженням процедури масової оцінки земель та впорядкування на їх основі існуючих землекористувань відповідно до вимог чинного законодавства.

Практичне значення. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, що здійснюється за уніфікованою методикою, забезпечить створення сприятливих умов для економічного регулювання земельних відносин, зокрема використовуватиметься при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, міні, купівлі-продажу земельних ділянок, а також набутті права оренди, при ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку тощо.

РОЗДІЛ 1

МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Нормативно-правова база оцінки земель

За чинним законодавством оцінка земель регламентується Земельним кодексом України [20], Законами України [18, 19], відповідними методиками та порядками грошової оцінки земель різного призначення, що вимагає урахування положень відповідних нормативно-правових документів.

Статтею 1 Закону України «Про охорону земель» [18] *земля* визначається як *поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами, іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею*. Земля є складовою природного середовища, що характеризується просторовими параметрами, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, кліматом. До земель України належать землі в межах її території, які за цільовим призначенням поділяються на вісім категорій: *землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення*. Земля в Україні може перебувати в приватній, комунальній та державній власності. Суб'єктами права власності на землі приватної власності є громадяни та юридичні особи; на землі комунальної власності – територіальні громади безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, на землі державної власності – держава через відповідні органи державної влади.

У ч.1 ст.79 Земельного кодексу України [20] поняття *земельна ділянка* визначається як *частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування і з визначеними щодо неї правами*. Під час оцінки земельна ділянка розглядається як *частина земної поверхні та простір над і під нею*, що використовується для здійснення земельних поліпшень. Право

власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий ґрунтовий шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

Земельні поліпшення розглядаються як результат впливу будь яких-заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення. Вони виникають у результаті господарської діяльності або проведення певного виду робіт щодо зміни рельєфу поверхні, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо і можуть мати природний або антропогенний характер.

У земельному праві поняття *земельна ділянка* та *земля* співвідносяться як частина та ціле. Земельна ділянка, маючи всі родові ознаки землі, має додаткову видову ознаку – встановлені межі. Разом з тим інколи, у тому числі в законодавстві термін *земля* вживається замість поняття *земельна ділянка*, наприклад «оренда землі», «продаж землі», «оцінка землі» замість «оренда земельних ділянок», «продаж земельних ділянок». «оцінка земельних ділянок».

Оцінка земель – економічний інструмент, на основі якого визначається вартість земельної ділянки.

Об'єктами оцінки земель у межах території України є: *території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів і зон, земельні ділянки або їх частини, сукупності земельних ділянок і прав на них, зокрема на земельні частки (паї)*. Для забезпечення потреб цивільно-правових угод об'єктом оцінки виступає забудована або незабудована земельна ділянка.

Суб'єктами оціночної діяльності у межах території України є: *органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи,*

зацікавлені у проведенні оцінки земельних ділянок; юридичними особами є суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які у встановленому законодавством порядку отримали ліцензії на виконання землеоцінювальних робіт або робіт із землеустрою; фізичними особами є суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання землевпорядних робіт у встановленому законодавством порядку.

За Земельним кодексом України залежно від мети і методів проведення оцінка земель поділяється на наступні види: *бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок*.

Згідно з ст. 199 ЗК *бонітування ґрунтів* є порівняльною оцінкою їх якості за основними природними властивостями, що визначають родючість та продуктивність ґрунтів за 100-бальною шкалою і використовується для економічної оцінки земель та визначення їх придатності для вирощування сільськогосподарських культур у певних природно-кліматичних умовах. Основними критеріями для такої оцінки є гранулометричний склад, хімічні та фізичні властивості ґрунтів, а також багаторічні дані щодо врожайності культур.

Згідно з ч. 1 ст. 200 ЗК *економічна оцінка земель* передбачає оцінку землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві і як просторового базису суспільного виробництва за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та прибутковість з одиниці площі. Вона визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошових еквівалентах. Економічна оцінка земель населених пунктів проводиться за розмірами їх територій з урахуванням віддаленості розташування ділянок від центрів громадського обслуговування, магістральних ліній, інженерно-транспортних комунікацій, а також об'єктів архітектурно-ландшафтного, історико-культурного та

функціонального призначення. Землі лісового фонду оцінюються за нормативами економічної ефективності водоохоронних, захисних та інших корисних природних властивостей лісів, а також їх лісосировинного значення. Економічна оцінка земель водного фонду здійснюється з урахуванням їх розташування, якісного складу та об'ємів води у певному водному об'єкті, його екологічного значення, а також соціально-економічних умов використання. При цьому окремим пунктом враховується продуктивність цих земель.

Згідно з ч. 1 ст. 201 ЗК **грошова оцінка земельних ділянок** визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути *експертною* або *нормативною*.

Експертна грошова оцінка розглядається як результат визначення оцінювачем (експертом із питань оцінки земельної ділянки) вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звітів. Експертна грошова оцінка землі застосовується при встановленні можливої ціни купівлі (продажу) окремих земельних ділянок незалежно від типу їх використання та категорії ґрунтів. Об'єктом такої оцінки є земельна ділянка або її частина з певним місцем розташування та певними щодо неї правами.

Нормативна грошова оцінка становить капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими правилами та затвердженими нормативами. Вона використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при обміні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, а також при розробці показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

1.2. Земельна ділянка як об'єкт оцінки

Процедура проведення оцінки земельної ділянки є неможливою без *формування земельної ділянки*, тобто *встановлення її технічних, економічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою*.

Земельні ділянки можуть бути *подільними* та *неподільними*. Подільною є ділянка, яка може бути розподілена на частини, при цьому кожна частина після розподілу утворює самостійну земельну ділянку, а дозволене її використання (за винятком випадків встановленим законом) може здійснюватися без переведення її до складу земель іншої категорії. Неподільною є земельна ділянка, яка за цільовим і господарським призначенням не може бути розподілена на самостійні земельні ділянки. Відповідно до чинного законодавства неподільними є земельні ділянки міських земель та земель фермерських господарств.

До основних *показників*, які характеризують земельну ділянку відносять: *назву суб'єкта земельного права* (юридичну або фізичну особу) *із зазначенням точної адреси і відповідних документів*; *адресні орієнтири*: район (житловий масив, чи промислова зона), селище, вулиця тощо; *документи, що встановлюють і засвідчують право на землекористування*; *категорію земель, її цільове призначення та фактичне використання*; *код класифікатора земель*; *площу за документами, що засвідчує право власності*; *категорію власності* (державна, колективна, приватна); *ландшафтні і топографічні особливості*; *поліпшення та інженерне облаштування*.

Невід'ємним атрибутом земельної ділянки, що виокремлює її від інших частин земної поверхні, є її *межа*. **Межа земельної ділянки** – умовна лінія, яка відокремлює територію земельної ділянки від іншої частини земної поверхні. Межа може проходити у створі спеціально встановлених межових знаків або вздовж природних ліній і предметів місцевості. Однак, враховуючи правову норму ст. 79 Земельного кодексу України, за якою право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення

житлових, виробничих та інших будівель і споруд, під межею слід розуміти *прямовисну площину, яка проходить через розмежувальні знаки двох суміжних ділянок*. Така площа, проходячи через межі ділянки, визначає однорідне правове поле для реалізації прав і обов'язків власника або користувача цієї ділянки. Встановлення меж земельної ділянки здійснюється внаслідок проведення комплексу польових і камеральних топографо-геодезичних робіт, кадастрових зніманих, у процесі яких встановлюються лінійні і кутові величини, на основі яких визначаються координати її поворотних точок, після чого проводиться їх погодження із суміжними власниками землі і землекористувачами, складання проекту зовнішніх меж земельної ділянки та перенесення їх в натуру. Межа чітко фіксується як на місцевості, так і у відповідних нормативних документах.

Зі встановленням межі земельної ділянки пов'язаний інший невід'ємний її атрибут – *місцеположення земельної ділянки*. Координати встановлених меж забезпечують просторову визначеність земельної ділянки і дозволяють ідентифікувати її. З цією метою використовуються унікальні кодові позначення земельних ділянок – *кадастрові номери*, які містять додаткову інформацію щодо місцезнаходження земельної ділянки в межах одиниць адміністративно-територіального устрою України.

При проведенні оцінювальних робіт щодо земельних ділянок у межах населених пунктів дуже важливою є інформація про місцеположення земельної ділянки відносно центрів економічного тяжіння, що значною мірою підвищують оцінку територій. Місцеположення земельної ділянки характеризується коефіцієнтом, який враховує значення та статус населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення; містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони); розміщення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони. Після встановлення меж земельної ділянки і видачі відповідного документа правової сили починається її практичне

використання і земельна ділянка, потрапляючи у правове поле, отримує певний правовий статус.

Відповідно до земельного законодавства кожна земельна ділянка є об'єктом права власності. *Елементами права власності* на землю є *право володіння, право користування і право розпорядження*. Право власності на земельні ділянки набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу, а також інших законів. Форма власності визначає приналежність земельної ділянки, її власника і розпорядника результатами праці від її використання.

Законодавство передбачає можливість перебування земельної ділянки у *спільній частковій* та *спільній сумісній власності*. Перебування земельної ділянки у спільній частковій власності означає, що на неї мають право дві або більше фізичні та (або) юридичні особи з визначеними частками власності кожного співвласника. У спільній сумісній власності земельна ділянка перебуває тоді, коли право власності щодо неї реалізують дві або більше фізичні особи без визначення розміру частки кожної з них.

Право власності на земельні ділянки громадяни, юридичні особи України, а також територіальні громади та держава можуть набувати на підставі *купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод*. Набуття права власності на земельні ділянки громадянами та юридичними особами здійснюється переважно на підставі передачі земельних ділянок у процесі їх роздержавлення і приватизації.

Процедура набуття права власності на земельну ділянку залежить від того, у якій формі власності вона перебуває, від підстави набуття такого права та від того, хто його набуває. Земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, передаються державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям у постійне користування, тобто безстроково.

Землекористувачі здійснюють право володіння і право користування земельною ділянкою. Право власності та право постійного користування

земельною ділянкою виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації. Право власності і право постійного користування земельною ділянкою посвідчуються державними актами затвердженого зразка.

Земельні ділянки всіх форм власності можуть передаватися їх власниками або уповноваженими ними особами у засноване на договорі строкове платне володіння і користування для виконання підприємницької та іншої діяльності – в оренду. Набуття права власності, права користування (оренди) земельною ділянкою має цільовий характер. Від цільового призначення використання земельної ділянки залежить її правовий режим, який включає в себе сукупність правил її використання. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є законною підставою для припинення права користування. Земельне законодавство передбачає й інші підстави для припинення права на земельну ділянку.

Право на земельну ділянку або на її частину може бути обмежене встановленням заборон, умов дотримання вимог, передбачених законодавством або договором. Законним також є обмеження щодо використання земельної ділянки шляхом встановлення *земельного сервітуту* – право власника або землекористувача на обмежене платне або безплатне користування чужою земельною ділянкою або ділянками. *Обмеження або обтяження* прав на земельну ділянку можуть виникати у зв'язку з передачею її під заставу, якщо на неї накладено арешт або претензії кредиторів. Обмеження або обтяження реєструються разом із земельною ділянкою у Державному реєстрі земель. Оскільки використання землі в Україні є платним, то земельна ділянка виступає об'єктом плати за землю у вигляді земельного податку або орендної плати. Сукупність всіх цих правил визначає правовий режим земельних ділянок.

1.3. Процедура проведення грошової оцінки земельної ділянки

Процедура проведення грошової оцінки земельної ділянки передбачає чітку послідовність дій – *етапів* (рис. 1.1), наступність яких визначається конкретними методиками та регулюється відповідним законодавством.

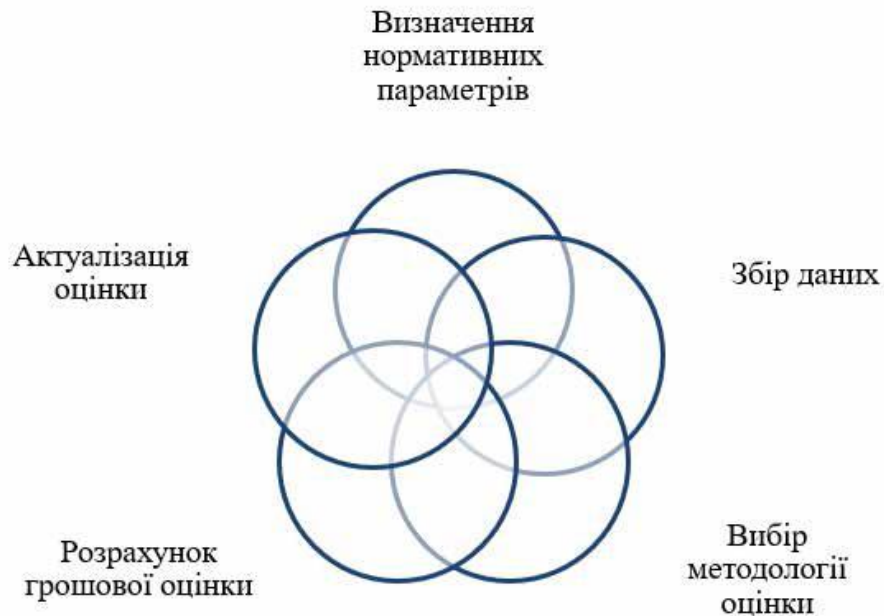


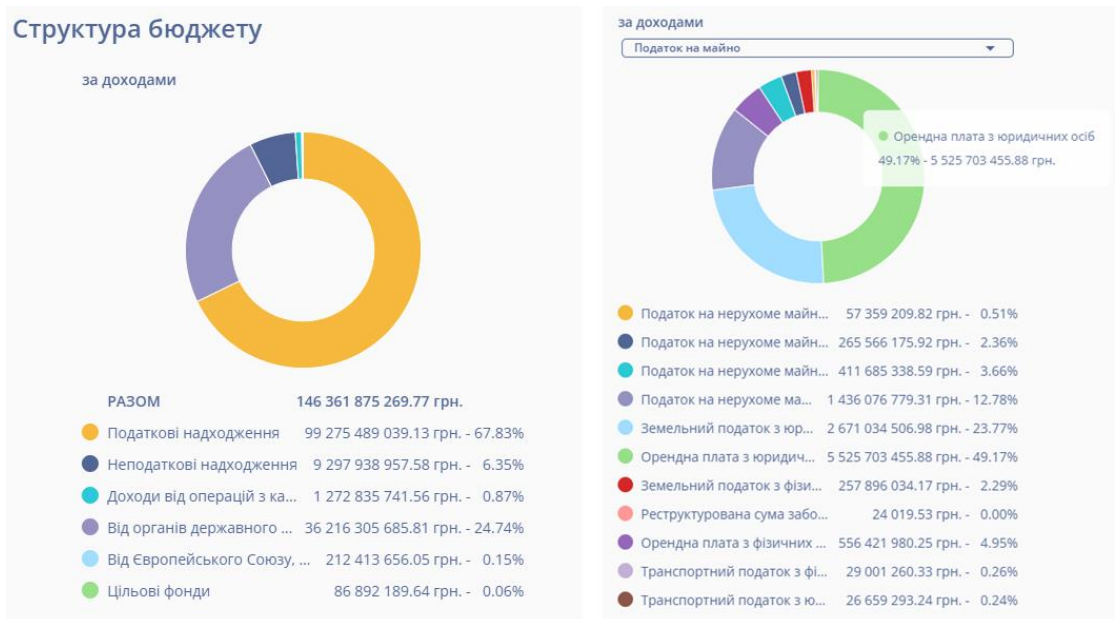
Рис. 1.1. Основні етапи проведення грошової оцінки земельної ділянки

На першому етапі здійснюється *вибір методології*, що застосовуватиметься для оцінки земельної ділянки, на другому – виконується *збір необхідних даних* (земельні документи, топографічні карти і плани, дані про розташування, розмір, призначення тощо) про земельну ділянку як об'єкт оцінки, на третьому – *визначаються нормативні параметри оцінки* (ставки оподаткування або інші регуляторні чинники, що впливають на грошову оцінку), на четвертому – проводиться *розрахунок грошової оцінки* (на основі зібраних даних та методології розрахунку визначається грошова оцінка земельної ділянки), а результати оцінки документуються і передаються зацікавленим особам (власникам земель, органам влади або фінансовим установам), а на п'ятому – здійснюється *актуалізація оцінки* (тобто її можна переглянути або актуалізувати в майбутньому, оскільки ринкові умови можуть змінюватися з часом).

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ ТА ВПРОВАДЖЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ (НГО) ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Основою економічної стабільності та можливостей планування бюджетних надходжень для значної кількості територіальних громад є доходи від плати за землю. За даними державного веб-порталу бюджету для громадян openbudget.gov.ua [5] станом на березень 2025 року даний вид податкових надходжень становить до 68% від загального обсягу надходжень до місцевих бюджетів громад. При цьому податок на майно складає 23% від загального обсягу податкових надходжень (рис. 2.1). Таким чином, земельний податок і орендна плата за землю для фізичних та юридичних осіб складають 75% від загального об'єму місцевих податків і зборів і, хоча їх внесок у загальну структуру доходів місцевих бюджетів не є вирішальним, проте земля є і залишається одним з найбільш стабільних джерел надходження коштів до місцевих бюджетів, що за 2024 рік принесло громадам у сукупності понад 30 млрд. грн.



**Рис. 2.1. Розподіл місцевих бюджетів за статтями доходів
(січень-березень 2025 року)**

2.1. Грошова оцінка землі як базис формування земельних податків

Основою для розрахунку земельного податку та орендної плати є оцінка землі. Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до:

- Конституції України від 28.06.1996 р. №254к/96-ВР;
- Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. №2768-III;
- Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. №2658-III;
- Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV;
- Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 03.11.2021 р. №1147;
- Постанови Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2002 р. №1531;
- Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого наказом Держкомзему України від 09.01.2003 №2,
- Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. №1440;
- Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. №1442;
- міжнародних стандартів оцінки.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є капіталізованим рентним доходом від використання земельної ділянки, що визначається за встановленими і затвердженими нормативами. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок застосовується при визначенні розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат лісгосподарського виробництва, вартості земельних ділянок

площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель (ст. 5 Закону України «Про оцінку земель»). Саме нормативна грошова оцінка є базою для розрахунку земельного податку для земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації. Це стосується земельних ділянок, нормативну грошову оцінку для яких проведено (п.п. 271.1.1 Податкового кодексу України), в іншому випадку базою для розрахунку земельного податку є площа земельної ділянки (п.п. 271.1.2 Податкового кодексу України).

В Україні усе оподаткування землі базується на нормативній грошовій оцінці, починаючи з прийняття тимчасової методики проведення грошової оцінки земель у 1995 році, проте практика засвідчує, що результати такої оцінки та розподіл податкового навантаження не відповідають ринковим умовам використання землі, що призводить до економічних спотворень і порушення принципу справедливого оподаткування. У 2021 році відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [52] методику нормативної грошової оцінки було оновлено. Вона встановлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка застосовується у випадках, визначених Законом України «Про оцінку земель» [18]. Об'єктом даної нормативної грошової оцінки визначаються земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

При цьому у Законі України «Про оцінку земель» [18] передбачено, що нормативна грошова оцінка земель проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 та 10 років залежно від місця розташування земель (в межах або за межами населених пунктів). Зазначеним законом передбачено, що нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться відповідно до рішення та за кошти сільських, селищних, міських рад.

Зважаючи на усталену вартість робіт з нормативної грошової оцінки земель, органи місцевого самоврядування не завжди фінансово спроможні своєчасно оновити нормативну грошову оцінку земель, що призводить до появи неточностей, викликаних статичністю оцінки земель, та, як наслідок, до зменшення надходжень до місцевого бюджету.

З метою нівелювання негативних наслідків довготривалого використання технічної документації з нормативної грошової оцінки земель без її оновлення, Податковим кодексом України [41] передбачено проведення індексації нормативної грошової оцінки земель, яка розраховується на основі індексу споживчих цін за минулий рік [11]. Проте зазначена індексація неспроможна повною мірою компенсувати навіть щорічне знецінення національної валюти, а насамперед – неспроможна забезпечити економічну актуальність оцінки протягом терміну дії технічної документації, встановленого Законом України «Про оцінку земель» [18].

Таким чином, нормативна грошова оцінка є одним із найважливіших інструментів регулювання економічних земельних відносин в Україні, від якості та точності якої залежить наповнення бюджетів територіальних громад, що є критично важливим для їх розвитку та фінансової стабільності. Проте, реформування системи грошової оцінки землі є нагальною потребою для України, щоб забезпечити її відповідність сучасним економічним умовам, підвищити ефективність використання земельних ресурсів та сприяти сталому розвитку територіальних громад.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Вона застосовується при укладанні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, за винятком окремих випадків. Експертна грошова оцінка земельних ділянок є результатом визначення їх вартості та пов'язаних з нею прав оцінювачем або експертом з питань оцінки земельної ділянки на основі сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у

вигляді звіту. При експертній оцінці використовується низка методологічних підходів, кожен з яких застосовується залежно від місця розташування, інженерних умов та інших чинників, що впливають на вартість об'єкта оцінки. Однак, ціни продажу земельних ділянок значно відрізняються від їх нормативної грошової оцінки.

Використання різних підходів для визначення ринкової вартості земельних ділянок призводить до невідповідностей оцінки економічної цінності території. Відсутність єдиного методологічного підходу до оцінки земельних ділянок змушує складати три різні види технічної документації для проведення нормативної грошової оцінки земель у громадах, що значно ускладнює процес оцінки, збільшує витрати на її проведення.

Оподаткування об'єктів земельної власності в Україні ще не стало системою, яка ефективно пов'язує заходи щодо встановлення бази оподаткування, бюджетування податків та платежів і заходи адміністрування, що забезпечують сплату податків і платежів за землю та її поліпшення. Це призводить до нестійкості матеріально-фінансової бази територіальних громад, що негативно впливає на інвестиційну привабливість територій та їх розвиток. Відсутність об'єктивної бази оподаткування сприяє формуванню тіньових доходів на ринку землі, що призводить до заниження податкових зобов'язань одержувачів доходу від відчуження нерухомості, зокрема земельних ділянок.

З огляду на вищезазначене, враховуючи міжнародну практику використання ринкових показників при здійсненні оподаткування за користування земельними ділянками, існує об'єктивна необхідність перегляду системи оподаткування плати за землю в Україні і запровадження *масової оцінки земель*, що проводитиметься на основі цін земельних ділянок, речових прав на них або розміру плати за користування земельною ділянкою, що сформувалися на ринку земель.

2.2. Методологічні засади проведення НГО земельних ділянок

У статті 271 Податкового кодексу України [41] зазначається, що базою оподаткування плати за землю, може бути *нормативна грошова оцінка (НГО) земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого цим розділом (однак не більше 3% від НГО) або площа земельної ділянки*, нормативну грошову оцінку якої не проведено (однак не більше 5% від НГО одиниці площі ріллі).

Застосування підходу щодо визначення податку як відсотку від НГО є більш економічно доцільним для громад з огляду на незначний розмір НГО одиниці площі ріллі за одиницями політико-адміністративного поділу, що становить від 20 до 33 тис. грн за гектар, тому відповідний розмір земельного податку (орендної плати) коливається в межах від 1000 до 1700 грн за га на рік.

Згідно зі статтею 13 Закону України «Про оцінку земель» [18] нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами, проводиться у випадку:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, успадкуванні (крім випадків успадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків успадкування за законом, так і випадків успадкування за заповітом) і за правом представлення, а також випадків успадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат лісгосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

- відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).

Згідно зі ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» [18] та ст. 26 Закону України «Про землеустрій» [17] нормативна грошова оцінка земельної ділянки виконується юридичними особами – розробниками документації із землеустрою, тобто особами, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та до складу яких входить сертифікований інженер-землевпорядник, який працює за основним місцем роботи.

За результатами проведеної НГО земельної ділянки розробляється технічна документація у паперовій та електронній формах і засвідчується сертифікованим інженером-землевпорядником (ст. 7 Закону України «Про оцінку земель» [18]). Дані щодо оцінки земель вносяться до Державного земельного кадастру.

Згідно ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» [18], НГО проводиться: для земельних ділянок, що розташовані у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше одного разу на 5-7 років, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що розташовані за межами населених пунктів – не рідше одного разу на 5-7 років, а для земельних ділянок несільськогосподарського призначення – не рідше одного разу на 7-10 років.

Методологічні засади проведення НГО земельних ділянок в межах території територіальної громади (або її частини) визначаються Постановою

Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [52]. Згідно з даною методикою технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок та технічна документація із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на відповідній території є чинною до початку застосування рішення відповідного органу місцевого самоврядування про затвердження нової технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, тобто НГО земель громад за новою методикою застосовуватиметься тоді, коли територіальні громади затвердять відповідну технічну документацію.

У випадку відсутності затвердженої нової технічної документації, НГО розраховується відповідно до затверджених за нечинними натепер методиками технічних документацій з оцінки, зокрема «Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [27], «Методикою нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [26] та «Методикою нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [25].

Більш детальна інформація щодо розроблення технічної документації з НГО в межах території територіальної громади наведена у «Покроковому алгоритмі з розроблення та впровадження оновленої нормативної грошової оцінки для органів місцевого самоврядування територіальних громад» [42].

Проведення оновленої НГО для всієї території громади є бажаною, але тривалою та кошовною процедурою, зокрема проведення оцінки з урахуванням усіх наведених в роз'ясненні рекомендацій потребує ретельної підготовки, що безперечно супроводжується витратами часу та бюджетних коштів. Винятком є проведення НГО земельної ділянки за межами населених пунктів до затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади. У такому випадку

визначення НГО може бути виконане на підставі розробленої технічної документації щодо окремої земельної ділянки.

Відповідно до ст. 15 Закону «Про оцінку земель» [18] підставою для проведення НГО земельної ділянки є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. У статті додатково зазначається, що НГО земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, що укладається зацікавленими особами у порядку, встановленому законом.

Відповідно до п. 19 «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [52] для визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки до затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади на підставі договору між замовником і виконавцем повинна бути складена технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Замовником технічної документації є власник (користувач) земельної ділянки, а підставою – договір, що укладається між зацікавленими особами. Таким чином, фінансування проведення НГО може здійснюватися землевласниками та землекористувачами.

Оцінка окремої земельної ділянки виконується лише для ділянок, що розташовані *за межами населених пунктів*, і лише до затвердження технічної документації з НГО для території територіальної громади, а оцінка земельних ділянок, що розташовані *в межах населених пунктів* виконується лише шляхом проведення НГО для території всього населеного пункту.

Визначальним чинником при оцінці земель є наявність та визначеність межі населеного пункту, а також розташування всієї ділянки в межах або за межами та відсутність спорів, перетинів меж та інших особливостей, що можуть слугувати підставами скасування результатів такої оцінки. Для цього при прийнятті рішення про проведення оцінки, як правило, безпосередньо в самому рішенні зазначається факт розташування ділянки в межах або за межами населеного пункту.

2.3. Методичні особливості проведення НГО земельних ділянок

Відповідно до п. 3 «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [52] нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою 2.1:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні} \quad (2.1),$$

де Пд – площа земельної ділянки, м²; Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі; Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст; Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів; Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування території 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 (визначається Держгеокадастром станом на 1 січня поточного року).

Визначальним етапом проведення процедури НГО є затвердження землевпорядної документації, на основі якої виконується внесення відомостей про земельну ділянку до бази даних Державного земельного кадастру, формується витяг з Державного земельного кадастру або видається документ, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою, у якому зазначаються місцезнаходження, площа, цільове призначення та особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням.

Окремої уваги заслуговує коефіцієнт Кцп, що враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей ДЗК. Для

визначення розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки цільове призначення земельної ділянки повинно відповідати вимогам додатків 58 і 59 «Порядку ведення державного земельного кадастру» [51].

Залежно від встановленого виду цільового призначення земельної ділянки значення коефіцієнта Кцп може знаходитись в діапазоні від 0.1 до 2.5, що суттєво впливає на розмір НГО, а отже і на розмір плати за землю. Використання земельних ділянок що суперечить встановленому цільовому призначенню з коефіцієнтами до 1.0 зазвичай не є типовим для комерційних та промислових об'єктів, а отже може призвести до необґрунтованого зменшення податкового навантаження платниками податків і потребує більш детального вивчення та упорядкування землекористувань. Питання приведення відомостей про цільове призначення земельної ділянки у відповідність до діючого Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок (додаток 59 «Порядку ведення державного земельного кадастру» [51]) детально розглянуто у роз'ясненні Держгеокадастру [7].

Всі коефіцієнти формули визначаються згідно додатків до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок [52], однак для визначення коефіцієнта Кмц необхідно отримати додаткову інформацію, зокрема інформацію про категорію лісів на території громади (при оцінці земельної ділянки лісогосподарського призначення), використовуючи наявні схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель, картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів та результати проведених ґрунтових обстежень (при оцінці земельної ділянки сільськогосподарського призначення).

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

До затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади для визначення

нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів може складатися технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки на підставі договору, що укладається зацікавленими особами. Значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місцезорозташування земельної ділянки приймається рівним 1.

Згідно з п. 19 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок [52] технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок *в межах населених пунктів* включає:

- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- завдання на виконання робіт;
- пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування території територіальної громади, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);
- відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу;
- схему оціночних районів;
- таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);
- схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;
- картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади;

- таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями;
- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кцп);
- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);
- розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні).

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

- завдання на виконання робіт;
- пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування та чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів;
- відомості про величину нормативу капіталізованого рентного доходу;
- таблицю із зазначенням 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);
- відомості про приналежність земельної ділянки до природно-сільськогосподарського району (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення);

- картограму агровиробничих груп ґрунтів у межах земельної ділянки (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за наявності відомостей про агровиробничі групи ґрунтів);
- таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за наявності відомостей про агровиробничі групи ґрунтів)
- відомості про величину коефіцієнта, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп);
- відомості про величину коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);
- розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні);
- розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Після розробки технічна документація щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки підлягає затвердженню, а її результати вносяться до бази даних Державного земельного кадастру.

Відповідно до ст. 23 Закону України «Про оцінку земель» [18], технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з НГО відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації. Підставою для відмови може бути лише невідповідність документації вимогам законів і прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з НГО земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до

закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація.

З метою внесення до ДЗК відомостей про нормативну грошову оцінку земельної ділянки складається електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру [56].

Після затвердження документації, інформація про розроблену нормативну грошову оцінку земельної ділянки вноситься до Державного земельного кадастру і лише після цього виникає можливість отримання електронного витягу з НГО. Для внесення інформації до Державного земельного кадастру розробник (сертифікований інженер-землевпорядник) через кабінет сертифікованого інженера-землевпорядника вводить дані і формує XML-файл, що зберігється у базі даних Державного земельного кадастру. Реалізацію даної процедури доречно попередньо передбачити в умовах договору на виконання робіт та відповідних кошторисах.

Документом, що посвідчує реєстрацію нормативної грошової оцінки земельної ділянки в Державному земельному кадастрі є витяг з Державного земельного кадастру. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюються за заявою, форму якої наведено у додатку 16 Методики [52], як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Згідно з Порядком [44] витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок оформлюється і видається автоматично в електронній формі з використанням спеціалізованого програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Проте, станом натеper, в електронних сервісах Держгеокадастру відсутній функціонал надання інформації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки за межами населених пунктів (рис. 2.2). Наявний функціонал стосується лише ділянок у межах населених пунктів та земель с/г призначення.

Заява про надання відомостей з Державного земельного кадастру Інструкція

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Тип заяви *

Виберіть

- Землі в межах території адміністративно-територіальної одиниці
- Обмеження у використанні земель
- Витяг з ДЗК про земельну ділянку без даних від РРП
- Надання викоплювання з картографічної основи ДЗК, кадастрової карти (плану)
- Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (землі населених пунктів)
- Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (с/г призначення за межами населених пунктів)**
- Копія документа
- Меліоративна мережа
- Складова частина меліоративної мережі

Збруйко

Ім'я *

Сергій

По батькові

Іванович

Ідентифікаційний (податковий) номер

3224855818

Місце проживання фізичної особи / Місцезнаходження юридичної особи *

04050, м. Київ, вул. Мельникова 18, кв.115

**Рис. 2.2. Вікно функціоналу надання відомостей з ДЗК
про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки**

У випадку використання функціоналу подання заяви в електронній формі, витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок або обґрунтована відмова в наданні такого витягу видається також в електронній формі за допомогою технічних засобів електронних комунікацій шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису. На даний час можна внести дані про нормативну грошову оцінку земельної ділянки безпосередньо до XML-файлу окремої земельної ділянки, однак неможливо отримати витяг про неї із бази даних державного земельного кадастру. Такий підхід має свої особливості, що пов'язані з прив'язкою НГО до конкретної дати і неможливістю автоматизованого формування витягів та індексації в системі.

2.4. Масова оцінка земель як оптимізований варіант нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Застосування нормативної грошової оцінки як основи для нарахування плати за землю в Україні на даний час є не завжди виправданим. Такий підхід до нормування вартості землі містить значну кількість недоліків, є застарілим та не відповідає вимогам сучасного земельного ринку та бізнесу.

У зарубіжній практиці аналогічні задачі вирішуються шляхом *масової оцінки земель*, перехід до якої є питанням часу.

Масова оцінка земель повинна стати базисом формування системи оподаткування, важливим інструментом управління земельними ресурсами, що відіграватиме ключову роль у розвитку територіальних громад. Даний процес передбачає систематичне повторне визначення вартості земельних ділянок з метою забезпечення справедливого і ефективного розподілу податкових зобов'язань, а також створення основи для прийняття обґрунтованих управлінських рішень. Масова оцінка земель стає особливо актуальною в умовах децентралізації, коли територіальні громади отримують все більше повноважень та несуть більшу відповідальність за управління земельними ресурсами.

Масова оцінка земель або *масова оцінка земельних ділянок* – вид нормативної грошової оцінки земельних ділянок, що передбачає одночасне визначення ринкової вартості земельної власності для багатьох ділянок землі і проводиться з періодичним оновленням на всій території держави.

Останнє твердження є особливо важливим в умовах функціонування реального ринку землі, хоча, як засвідчує практика, нормативна грошова оцінка земельних ділянок і реальна їх ринкова вартість, що складається за фактом транзакції, є зовсім невідповідними за величиною, оскільки на рівень ринкової вартості впливають інші чинники, зокрема попит і пропозиція. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок зумовлена специфікою землі як товару, тому основними чинниками, що впливають на її величину, є розташування земельної ділянки, кон'юнктура на земельному ринку, купівельна спроможність покупців, нормативно-правове забезпечення приватної власності на землю, кількісні, якісні і економіко-технологічні параметри, тоді як на ціну землі на ринку першочергово і безпосередньо впливають попит і пропозиція, які, у свою чергу, формуються під впливом цілої низки відповідних чинників.

Такий підхід до оцінки землі тривалий час використовується у зарубіжних країнах для встановлення розмірів оподаткування, орендної плати за землю, стартової ціни земельної ділянки (рис. 2.3), тому досвід його застосування в умовах України може бути особливо цінним, оскільки недосконалість методики оцінки землі призводить до відсутності загального макроекономічного бачення існуючого земельного потенціалу у його реальному ринковому вартісному вираженні, а неадекватна оцінка автоматично призводить до невідповідності процедур обміну і транзакцій з купівлі-продажу земельних ділянок [6].

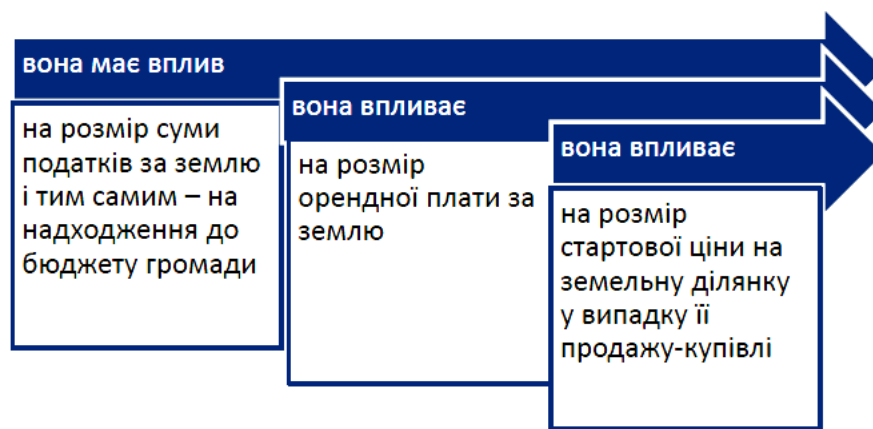


Рис. 2.3. Об'єкти впливу масової оцінки земельних ділянок

Масова оцінка базується на даних про вартість землі, нерухомого майна, яке на ній розташоване, і речових прав на земельні ділянки, або розміру плати за їх оренду. Основною метою такого виду оцінки є створення бази для розрахунку податків на землю. Масова оцінка земель повинна забезпечувати розрахунок відповідних показників для всієї території України. Цей процес може бути важливим для забезпечення справедливих податків, регулювання ринку нерухомості, вирішення судових справ та забезпечення інших громадських цілей.

Масова оцінка земель дозволяє урядам і органам місцевого самоврядування ефективно управляти земельними ресурсами, забезпечує справедливі розміри стягнення податків, а також може бути корисною для інвесторів, розробників та інших зацікавлених сторін, які досліджують ринок землі. Проведення масової оцінки у багатьох країнах світу є невід'ємною

складовою управління землями населених пунктів, зокрема через систему оподаткування, оскільки оцінка відіграє провідну роль у формуванні, реалізації економічних механізмів регулювання землекористування населених пунктів.

Масова оцінка з метою оподаткування є відносно новим явищем, що зародилося на початку XX століття, коли влада почала виявляти зацікавленість у застосуванні дешевих, єдиних, чітких і справедливих підходів до оцінки всіх об'єктів нерухомості з метою оподаткування. Пізніше величезний вплив на масову оцінку земель мало впровадження методів математичного моделювання і комп'ютерних технологій, натеper процес масової оцінки підтримується за допомогою автоматизованих моделей оцінки. У XXI столітті системи масової оцінки нерухомості стали обов'язковим інструментом, засобом і способом вдосконалення системи оподаткування нерухомості.

В більшості розвинутих країн світу при визначенні вартості нерухомості з метою встановлення розмірів оподаткування використовується масова оцінка на основі стандартних процедур розрахунку вартості, що забезпечує оцінку значної кількості об'єктів при відносно невеликих витратах коштів та часу. Масова оцінка забезпечує більш точне і об'єктивне визначення вартості земельних ділянок, що сприяє справедливому оподаткуванню та підвищенню доходів місцевих бюджетів.

В Україні при проведенні оцінки значної кількості об'єктів нерухомості, зокрема земельних ділянок, індивідуальна оцінка інколи є досить ускладненою і витратною, тому масова оцінка може стати ефективним інструментом управління і використання земельних ресурсів та передбачає здійснення аналізу достатньо представницької вибірки транзакцій купівлі-продажу об'єкту оцінки, результати якого вважаються типовими для всіх, подібних за місцем розташування, розміром, якістю тощо, об'єктів аналогічного класу.

Відповідно до п.п. 1-2 розділу VI «Прикінцеві положення» Закону України «Про оцінку земель» [18], Міністерством аграрної політики та продовольства України було прийнято *Постанову №1078 від 13.10.2023 р. «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель»* [48], на основі якої в подальшому повинен бути затверджений *Порядок реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель.*

Відповідно до цієї Постанови, **масова оцінка земель** – вид оцінки земель (земельних ділянок), який з періодичним оновленням проводиться на всій території України і базується на відомостях про ціну (вартість) земельних ділянок та іншого нерухомого майна, що на них розташоване, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужими земельними ділянками та іншим нерухомим майном, що на них розташоване, відомостях про зареєстровані речові права на земельні ділянки та їх обтяження, і призначений, зокрема, для використання як база оподаткування плати за землю.

Координатором пілотного проекту визначено Мінагрополітики, а основними учасниками, відповідно до визначених законодавством завдань, – Держгеокадастр, Міністерство юстиції, Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру».

Основними завданнями Пілотного проекту є:

- створення геоінформаційної системи масової оцінки земель, інтегрованої з програмним забезпеченням Державного земельного кадастру;
- створення математико-статистичної моделі масової оцінки земель, її апробація та калібрування на основі відомостей, що надходять до Державного земельного кадастру в порядку електронної інформаційної взаємодії Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

- створення передумов запровадження в Україні масової оцінки земель, зокрема підготовка проектів актів щодо внесення змін до законодавчих актів в частині використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування платою за землю.

Вихідними даними для забезпечення реалізації пілотного проекту щодо масової оцінки земель є відомості про ціну (вартість) земельних ділянок та іншого нерухомого майна, що на них розміщене, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужими земельними ділянками та іншим нерухомим майном, що на них розміщене, відомості про зареєстровані речові права на земельні ділянки та їх обтяження, одержані в порядку електронної інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та Державним земельним кадастром.

Основними *етапами* реалізації пілотного проекту масової оцінки земель є:

- підготовка технічного завдання на створення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру, яка забезпечить накопичення та обробку даних, на основі яких здійснюватиметься проведення масової оцінки земель, а також оприлюднення результатів такої оцінки у відкритому доступі;
- розроблення програмного забезпечення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру, яке передбачає вибір виду математичної (статистичної) моделі для проведення розрахунків показників масової оцінки земель та їх періодичного оновлення, створення та калібрування обраної моделі;
- проведення розрахунків показників масової оцінки земель за допомогою розробленого програмного забезпечення, аналіз отриманих результатів та у разі необхідності вдосконалення відповідного програмного забезпечення;

– підготовка пропозицій щодо запровадження в Україні масової оцінки земель, її проведення та використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування платою за землю.

Чинне правове регулювання масової оцінки земель в Україні включає:

- *Закон України «Про засади державної антикорупційної політики на 2021-2025 роки»* від 20.06.2022 р. №2322-IX;
- *Постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної антикорупційної програми на 2023-2025 роки»* від 04.03.2023 р. №220;
- *Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки»* від 02.05.2023 р. №3065-IX;
- *Закон України «Про оцінку земель»* від 11.12.2003 р. №1378-IV;
- *Постанову Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель»* від 13.10.2023 р. №1078.

Масова оцінка земель базується на даних реєстраційно-кадастрових систем, основним призначенням яких є правова та просторова ідентифікація об'єктів власності, збереження та оновлення інформації щодо правового режиму їх використання. До системи масової оцінки земель населених пунктів входять оцінка якості земель, міри їх придатності для забезпечення містобудівних та інших потреб, зокрема для будівництва житлового будинку, рекреації, вирощування сільськогосподарських культур тощо, а також визначення потенційної цінності земель у грошовому еквіваленті.

На початковому етапі здійснюється *збір* значного об'єму *даних* про земельні ділянки, зокрема про розміри, розташування, призначення, ринкові умови та інші характеристики. Вони можуть бути отримані з різних джерел, включаючи реєстри власності, оцінки продажів та публічні оголошення (рис. 2.4).

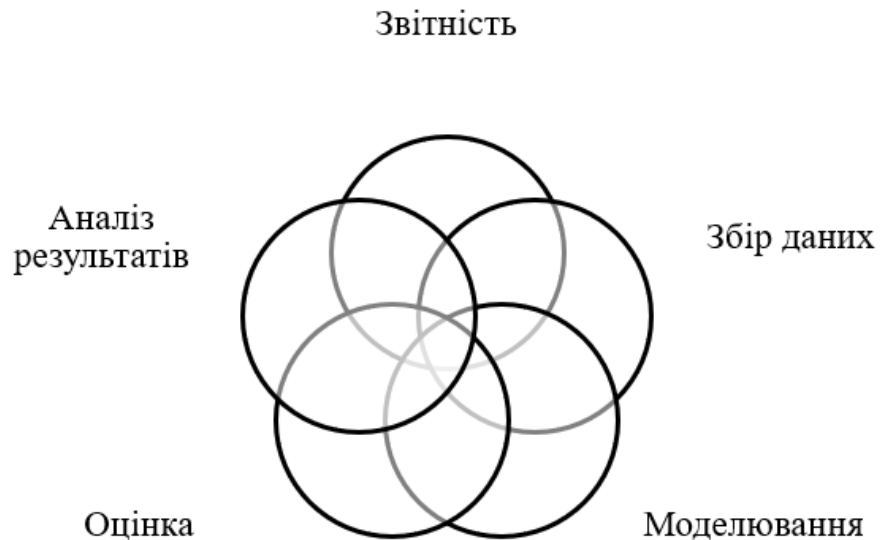


Рис. 2.4. Основні етапи масової оцінки земель

На основі зібраних даних розробляються математичні *моделі* для оцінки вартості земельних ділянок, що можуть використовувати різні методи оцінки, зокрема порівняльний аналіз, дохідний та витратний підходи, а тоді на основі розроблених моделей проводиться *оцінка вартості* кожної земельної ділянки в межах досліджуваної території, що дозволяє визначити ринкову вартість кожної з них. Отримані оцінки земельних ділянок *аналізуються* для виявлення тенденцій, аномалій та інших важливих висновків. Результати масової оцінки можуть бути використані для прийняття рішень щодо оподаткування, земельного планування та вирішення інших адміністративних завдань. Зазвичай результати масової оцінки публікуються у вигляді *звітів* для загального доступу, що сприяє прозорості та довірі до процесу оцінки.

Земельні ділянки в межах населених пунктів оцінюються за їх функціональним призначенням з урахуванням щільності забудови, престижності місця розташування, екологічного стану, соціального та інженерно-транспортного облаштування та інших споживчих властивостей. У процесі масової оцінки земель проводиться оціночне зонування території, що передбачає виділення частин земельних ділянок, які мають однотипне

цільове призначення, функціональне використання та подібну ринкову вартість. Межі оціночних зон встановлюються з урахуванням територіальних особливостей, наявності забудови, лінійних об'єктів та кадастрових зон. На основі оціночного зонування складається картосхема оціночних зон і визначається ринкова вартість земельних ділянок в межах цих зон.

Відповідно до міжнародних стандартів оцінки International Valuation Standards [61] базою встановлення вартості при масовій оцінці земельних ділянок є їх ринкова вартість.

В результаті масової оцінки визначатиметься ціна за землю, яка закріплюватиметься у Державному земельному кадастрі за кожною земельною ділянкою. Дані використовуватимуться усіма системами інформаційного забезпечення ринку нерухомості та державними системами реєстрації. Для зберігання даних про землю масова оцінка функціонуватиме у складі програмного забезпечення Державного земельного кадастру і забезпечуватиме автоматизацію її проведення та оновлення, а також оприлюднення її результатів у відкритому доступі. Відповідні відомості автоматично коригуватимуться зі зміною статусу земельної ділянки, її меж, площі тощо.

Система масової оцінки земель забезпечить підвищення об'єктивності та ефективності оподаткування земельної власності завдяки тому, що розмір податкового навантаження, заснований на ринковій вартості земель, стане більш справедливим порівняно зі стандартними процедурами грошової оцінки. Останні можуть призводити до недооцінки земельних ділянок з високою споживчою цінністю або переоцінки земель з низькою цінністю. Функціонування такої системи оцінки земель дозволить ефективно встановлювати вартість для визначення орендної плати, земельного податку та інших форм оподаткування.

Застосування масової оцінки земель в Україні сприятиме точнішому встановленню податкових ставок і обсягу оподаткування земельних ділянок, що, у свою чергу, забезпечить більш ефективний збір податків і зборів,

зменшивши ризики помилок та маніпуляцій у процесі оподаткування. Завдяки прозорій та чітко регламентованій процедурі масової оцінки земель зменшиться можливість корупційних зловживань, оскільки процес стане більш відкритим і меншою мірою підлягатиме суб'єктивному втручанню, що забезпечить більш справедливі умови для всіх учасників ринку. Чіткість і прозорість масової оцінки земель сприятиме поліпшенню інвестиційного клімату в Україні; інвестори отримають більше впевненості в прозорості і стабільності ринкових умов, що призведе до збільшення інвестиційних потоків та розвитку економіки.

Запровадження масової оцінки земель, що відповідатиме міжнародним стандартам і рекомендаціям, дозволить Україні інтегруватися у міжнародну практику та підвищити свою репутацію на глобальному ринку нерухомості, забезпечить функціонування прозорого ринку її об'єктів як комплексів власності, що поєднують використання землі й поліпшень.

Таким чином, нинішня система оподаткування не відображає зв'язку між вартістю земельної ділянки та податками на неї, тому вона удосконалюється на основі нового підходу до визначення податку на землю з використанням ринкової вартості. Від застосування результатів масової оцінки земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості значною мірою залежатиме фінансова самостійність територіальних громад, у результаті якої збільшиться сума податкових надходжень до місцевих бюджетів.

РОЗДІЛ 3
ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ
З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
ЧАСТИНИ ТЕРИТОРІЇ КАМІНЬ-КАШИРСЬКОЇ
ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ СЕЛА ЧЕРЧЕ
КАМІНЬ-КАШИРСЬКОГО РАЙОНУ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Камінь-Каширської територіальної громади села Черче Камінь-Каширського району Волинської області розроблена згідно рішення Камінь-Каширської міської ради від 22 листопада 2024 року №8/47-26 «Про надання дозволу на розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» та договору на виконання землевлпорядних (землеоціночних) робіт від 30 жовтня 2024 року №416/24, укладеного між Камінь-Каширською міською радою та ТзОВ «ГЕО-ЛЕНДС».

Землеоціночні роботи виконано сертифікованим інженером-землевпорядником Данкевичом Д.О. (к/с № 011345 від 24 жовтня 2013 року). Відомості щодо сертифікованих інженерів-землевпорядників є публічними і оприлюднюються на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин <http://land.gov.ua>

Нормативно-правовою та методичною базою проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту є: «Земельний кодекс України», Закон України «Про оцінку земель», «Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» (затверджений Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 489), з урахуванням змін, «Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок» (затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147), «Загальнонаціональна (всеукраїнська) нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення» (затверджена наказом

Мінагрополітики України від 16.11.2018 р. № 552), «Стандарт Держкомзему СОУ ДКЗР 00032632-012:2009» (затверджений Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 24 червня 2009 р. №335), інформація Держгеокадастру «Про значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2024 рік».

Згідно Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка виконується з метою економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі – продажу земельної ділянки та права оренди, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку.

Згідно абзацу 2 пункту 1 «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території або частини території територіальної громади.

Згідно рішення Камінь-Каширської міської ради від 22.11.2024 року №8/47-26 «Про надання дозволу на розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» оцінці підлягає частина території Камінь-Каширської територіальної громади, зокрема землі в межах населеного пункту села Черче, що є об'єктом нормативної грошової оцінки.

Межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів, що входять до складу територій територіальних громад, встановлюються на основі відомостей Державного земельного кадастру, а у випадку, якщо відомості про межі не були внесені до Державного земельного кадастру, – на основі проєктів формування території і встановлення меж сільських рад або інших матеріалів, на підставі яких, відповідно до законодавства, що було чинним на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж. Вихідна інформація, що була надана розробнику, приймалась як достовірна, тому виконавець не несе відповідальності за точність наданої йому інформації.

При виконанні нормативної грошової оцінки земель населеного пункту використано наступні матеріали: відомості Державного земельного кадастру, матеріали інвентаризації земель, технічну документацію щодо встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць, матеріали ґрунтових обстежень, бонітування ґрунтів, містобудівну документацію, космічні знімки тощо. Планово-картографічною основою для виконання робіт стали топографічні карти масштабу 1:10 000.

Відповідно до завдання на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Камінь-Каширської територіальної громади села Щитинь Камінь-Каширського району Волинської області вона складається з пояснювальної записки та графічних матеріалів. Пояснювальна записка містить текстову частину та табличний матеріал зведений, переважно, у додатки. До графічних матеріалів належать: «Схема оціночних районів на територію територіальної громади» (1:10 000), «Схема оціночних районів на територію населеного пункту» (1:10 000), «Схема природно-сільськогосподарського районування на територію територіальної громади» (1:10 000) та «Картограма агропромислових груп ґрунтів на територію населеного пункту» (1:10 000). Картографічні матеріали були розроблені з використанням програмного забезпечення «AutoCad» та роздруковані на кольоровому плотері.

Нормативна грошова оцінка земель щорічно індексується відповідно до відповідних пунктів Постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. №783 «Про проведення індексації грошової оцінки землі» та статті 289 Податкового кодексу України. Періодичність проведення нормативної грошової оцінки земель визначається ст. 18 Закону України «Про оцінку земель».

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах с. Черче затверджена рішенням сесії Камінь-Каширської міської ради Камінь-Каширського району Волинської області від 20.06. 2025 р. №8/54-41.

Дані про нормативну грошову оцінку окремих земельних ділянок оформлюються на основі поданих заяв як витяги із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок за формами згідно з додатками А.16, А.17 до «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

3.1. Загальна характеристика територіальної громади

Відповідно до Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 25 жовтня 2020 року на території Камінь-Каширського району Волинської області було утворено Камінь-Каширську територіальну громаду з центром у місті Камінь-Каширський. Територію громади складають 16 старостинських округів: Боровненський, Броницький, Бузаківський, Видертський, Видричівський, Великоглушанський, Воєгощанський, Ворокомлівський, Грудківський, Гуто-Боровневський, Малоглушанський, Піщанський, Пнівненський, Раковоліський, Хотешівський, Черченський. Основні статистичні показники на момент утворення громади виглядали наступним чином:

Камінь-Каширська тергромада

Адміністративний центр



місто
Камінь-
Каширський
12,48 тис. осіб



55,96

тис. осіб - населення громади



1 463,3

км. кв. - площа громади



55

населених пунктів у громаді

Склад громади

Міста: Камінь-Каширський

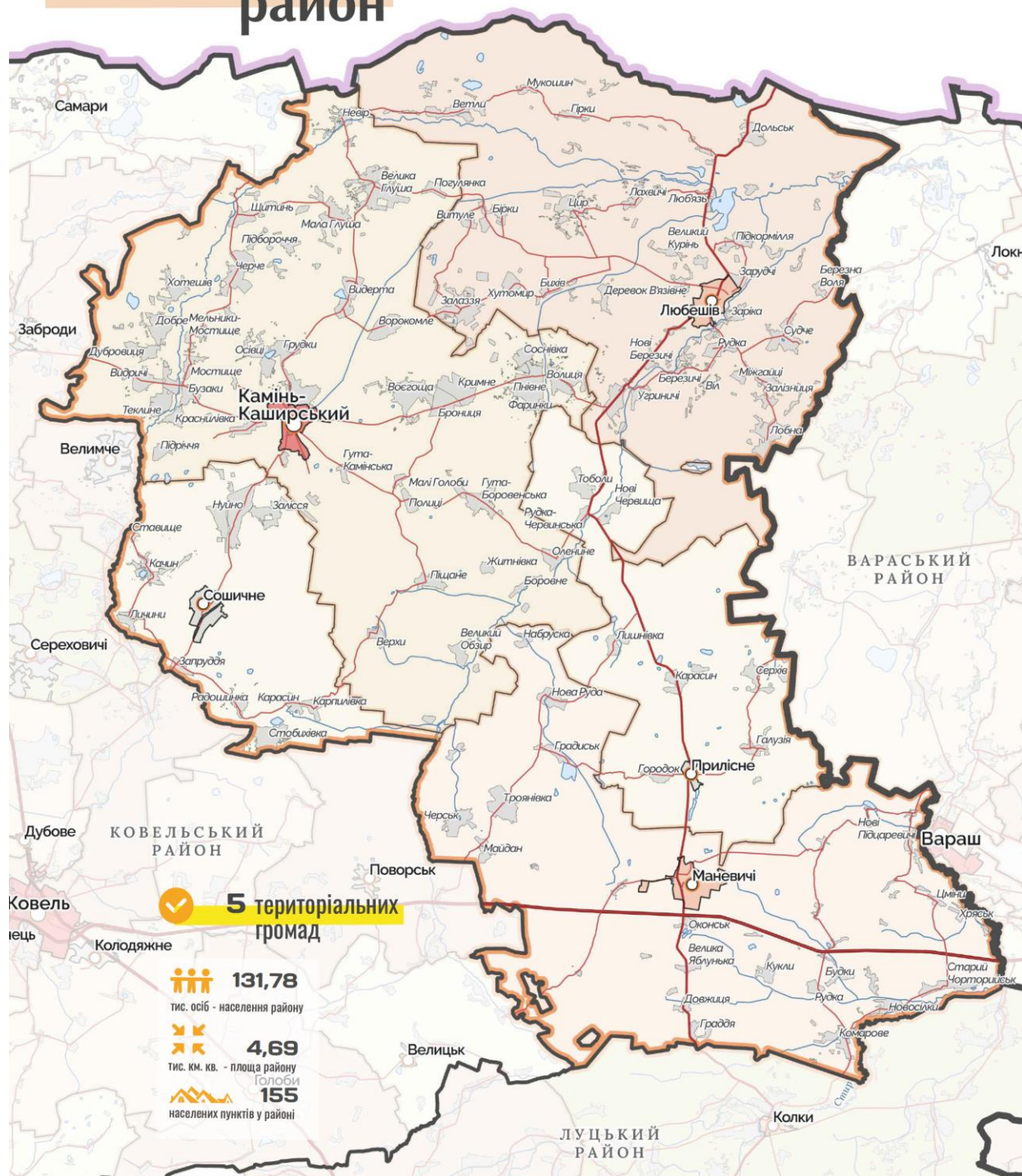
Села:

Боровне, Брониця, Бузакі, Велика Глуша, Великий Обзир, Верхи, Видерта, Видричі, Винімок, Воєгоща, Волиця, Ворокомле, Городок, Грудки, Гуто-Боровенська, Гуто-Камінська, Добре, Дубровиця, Житнівка, Заласько, Іваномисль, Каливиця, Клітицьк, Котуш, Красилівка, Кримне, Мала Глуша, Малий Обзир, Малі Голоби, Мельники-Мостище, Мостище, Надрічне, Невір, Олексіївка, Оленине, Ольшани, Осівці, Острівок, Підбороччя, Підріччя, Підцир'я, Піщане, Пнівне, Погулянка, Полиці, Раків Ліс, Соснівка, Стобихва, Теклине, Фаринки, Хотешів, Черче, Щитинь, Яловацьк

Камінь-Каширська міська територіальна громада розташована у північній частині Волинської області, на півночі межує з Республікою Білорусь, на заході – з Самарівською, Забродівською, Велимченською, Сошичненською територіальними громадами, на півдні – з Прилісненською та Маневицькою територіальними громадами, а на сході – з Любешівською територіальною громадою.

Камінь- Каширський район

БІЛОРУСЬ



Камінь-Каширська міська територіальна громада розташована на Поліській низовині Волинського Полісся у межиріччі Стоходу і Турії, що належать до басейну Прип'яті. Рельєф території рівнинний, частково низинний, болотистий, територія вкрита переважно мішаними лісами, клімат – помірно континентальний із м'якою зимою з нестабільними морозами та

теплим і вологим літом. Найбільше опадів випадає у літній період, а середня висота снігового покриву сягає 10 см.

На території об'єднаної територіальної громади – Камінь-Каширської міської ради розташовано 3 об'єкти природно-заповідного фонду загальнодержавного значення та 30 об'єктів – місцевого значення (табл. 3.1)

Таблиця 3.1

Об'єкти природно-заповідного фонду загальнодержавного значення	
1	Ландшафтний заказник «Стохід»
2	Гідрологічна пам'ятка природи «Озеро Добре», с. Підріччя
3	Національний парк «Прип'ять-Стохід»
Об'єкти природно-заповідного фонду місцевого значення	
1	Ландшафтний заказник «Мала Глуша», с. Підріччя
2	Ландшафтний заказник «Мішеч», с. Воєгоща
3	Ландшафтний заказник «Святобузаківський», с. Бузаки
4	Ландшафтний заказник «Сірче», с. Добре
5	Лісовий заказник «Поступельський», с. Котуш
6	Лісовий заказник «Силікатний», с. Яловацьк
7	Ботанічний заказник «Верхівський», с. Верхи
8	Ботанічний заказник «Залазький»
9	Ботанічний заказник «Підрічанський», с. Підріччя
10	Ботанічний заказник «Поступельський журавлиник», с. Видричі
11	Гідрологічний заказник «Великообзирський», с. Піщане
12	Гідрологічний заказник «Озеро Карасине», с. Підріччя
13	Гідрологічний заказник «Озеро Лука», с. Грудки
14	Гідрологічний заказник «Озеро Озюрко», с. Воєгоща
15	Гідрологічний заказник «Великоглушанський»
16	Гідрологічний заказник «Озеро Сошичне», с. Підріччя
17	Гідрологічний заказник «Турський», с. Личини, с. Черче
18	Гідрологічний заказник «Цир», с. Клітицьк
19	Гідрологічний заказник «Ямно»
20	Ботанічна пам'ятка «Берізка», с. Видричі
21	Ботанічна пам'ятка «Дуб звичайний», с. Підріччя
22	Ботанічна пам'ятка «Клітицький ялинник», с. Клітицьк
23	Ботанічна пам'ятка «Смерека», с. Добре
24	Ботанічна пам'ятка «Соснінка», с. Добре
25	Зоологічна пам'ятка «Чапля», с. Хотешів

26	Зоологічна пам'ятка «Чорний бусел», с. Добре
27	Ботанічний заказник «Грузьке болото»
28	Лісовий заказник «Діброва»
29	Заказник «Хотешівський», с. Хотешів
30	Зоологічний заказник «Ясенівка», с. Боровне

Згідно соціального паспорта в межах об'єднаної територіальної громади – Камінь-Каширської міської ради розміщено чимало об'єктів історико-культурної спадщини, зокрема 11 пам'яток археології, 36 історичних пам'яток, 7 пам'яток архітектури та містобудування національного та 5 – місцевого значення, пам'ятка науки і техніки міжнародного значення (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Пам'ятки археології	
1	Городище XII-XIII ст., м. Камінь-Каширський
2	Городище невизначеного часу, м. Камінь-Каширський
3	Поселення II багатошарове, пд.-сх. частина с. Боровне
4	Поселення III багатошарове, пд. околиця с. Великий Обзир
5	Поселення IV середньовічне, сх. околиця с. Великий Обзир
6	Поселення V середньовічне, на сх. від центру с. Великий Обзир
7	Поселення VI багатошарове, сх. частина с. Великий Обзир
8	Поселення VIII багатошарове, пн.-сх. околиця с. Великий Обзир
9	Курганна група невизначеного часу, пн.-сх. від с. Великий Обзир
10	Поселення VII багатошарове, сх. околиця с. Великий Обзир
11	Поселення I середньовічне, пн.-сх. с. Стобихва
Історичні пам'ятки	
1	Дільниця братських могил, 1944 р., м. Камінь-Каширський
2	Меморіальний комплекс, 1941-1945 рр., м. Камінь-Каширський
3	Пам'ятник воїнам, 1941-1945 рр., м. Камінь-Каширський
4	Могила М.П. Коніщука, 1948 р., м. Камінь-Каширський
5	Могила лейтенанта В.Т. Гаврилова, 1948 р., м. Камінь-Каширський
6	Братська єврейська могила, 1942 р., м. Камінь-Каширський
7	Могила розстріляних євреїв, 1942 р., м. Камінь-Каширський
8	Могила розстріляних євреїв, 1942 р., м. Камінь-Каширський
9	Пам'ятний знак 50-річчя УПА, 1942 р., м. Камінь-Каширський
10	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Боровне
11	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Брониця
12	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Мала Глуша

13	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Великий Обзир
14	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Верхи
15	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Видерта
16	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Видричі
17	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Воєгоща
18	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Ворокомле
19	Могила воїнів Шаманова і Данилюка, 1944 р., с. Ворокомле
20	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Грудки
21	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Гута-Боровенська
22	Могила воїнів Ларіонова і Романюка, 1944 р., с. Гута-Боровенська
23	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Добре
24	Могила воїна В.І. Полозова, 1944 р., с. Добре
25	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Кримне
26	Могила партизана Й.М. Ковча, 1944 р., с. Острівок
27	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Пнівне
28	Братська могила невідомих воїнів, 1944 р., с. Пнівне
29	Братська могила воїнів УПА, 1944 р., с. Пнівне
30	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Полиці
31	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Раків Ліс
32	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Хотешів
33	Братська могила воїнів УПА, 1943 р., с. Хотешів
34	Могила розстріляних євреїв, 1942 р., с. Хотешів
35	Пам'ятник землякам, 1941-1945 рр., с. Черче
36	Братська могила воїнів, 1944 р., с. Черче
Пам'ятки архітектури та містобудування національного значення	
1	Церква Різдва Пресвятої Богородиці 1723 р. м. Камінь-Каширський
2	Церква святого Архангела Михайла, 1742 р., с. Верхи
3	Церква святого Архангела Михайла, 1775 р., с. Грудки
4	Церква Стрітєння Господнього, 1642 р., с. Видричі
5	Церква Різдва Пресвятої Богородиці, 1737 р., с. Видерта
6	Церква святої Параскеви-П'ятниці, 1777 р., с. Осівці
7	Церква святого Архангела Михайла, 1790 р., 1902 р., с. Хотешів
Пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення	
1	Каплиця Домініканського монастиря, XVII ст., Камінь-Каширський
2	Церква Іоанна Предтечі, початок XVIII ст., с. Гута-Камінська
3	Церква Покрови Пресвятої Богородиці, 1889 р., с. Ворокомле
4	Церква Різдва Пресвятої Богородиці, 1825 р., с. Полиці
5	Церква Благовіщення Пресвятої Богородиці, 1914 р., с. Раків Ліс

Пам'ятки науки і техніки міжнародного значення	
1	Пункт Геодезичної Дуги Струве, с. Гута-Камінська

Відповідно до Інформаційної довідки Камінь-Каширської міської ради площа Камінь-Каширської територіальної громади становить 142461.5169 га. Чисельність населення територіальної громади станом на 1 січня 2025 року складає 55874 особи, зокрема с. Черче – 1 705 осіб.

Адміністративним центром громади є місто Камінь-Каширський. Станом на 1 січня 2025 р. чисельність населення м. Камінь-Каширський, згідно вищезазначеної інформації міської ради, становить 12519 осіб.

Територією громади проходять автомагістралі Т 0304, Т 0308 Любомль – Головне – Дубечне – Здомишель – Ратне – Камінь-Каширський – Любешів і Т 0311 Седлище – Камінь-Каширський – Ковель – Колодяжне – Купичів – Локачі – Скобелка.

Центр громади знаходиться за 126 км від обласного центру – м. Луцьк.

Підприємства громади займаються переважно сільським та лісовим господарством, деревообробкою, торгівлею, надають готельні послуги.

На території громади функціонує 43 заклади загальної середньої освіти, 25 закладів дошкільної освіти, 2 інклюзивно-ресурсні центри, центральна районна лікарня, 17 закладів, що надають первинну медичну допомогу, 40 бібліотек, 38 будинків культури, дитяча школа мистецтв, краєзнавчий музей. Значна увага приділяється дітям з особливими освітніми потребами, які отримують у навчальних закладах психолого-педагогічні та корекційні послуги.

З метою збереження, відновлення та популяризації місцевої культури, а також для підвищення туристичного потенціалу громади започатковано місцевий фольклорний фестиваль. Особливою візитівкою громади є старовинна страва «Мандрички» та образотворчий елемент «Традиційне ткацтво у Камінь-Каширській громаді», що внесені до національного списку нематеріальної культурної спадщини України.

3.2. Загальна характеристика населеного пункту

Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах частини території Камінь-Каширської територіальної громади – села Черче.

Село Черче – центр старостинського округу, розташоване на правому березі р. Турії на відстані 26 км від адміністративного центру громади – м. Камінь-Каширський. Згідно відомостей Державного земельного кадастру площа населеного пункту становить 1043.2 га (рис. 3.1).

Село Черче вперше згадується в документах кінця XVI століття і за легендою утворилося довкола монастиря, який існував тут колись давно. Кажуть, що монахи з Мілецького монастиря припливли сюди по Турії човнами й улаштували собі келії на її берегах. На їхню честь село й назвали Чернче, згодом назва спростилася й трансформувалась на Черче. Неподалік розташувалося невелике село Острівок, давніша назва якого – Островки вказує на те те, що перші садиби будували тут на підвищених острівках, серед боліт.

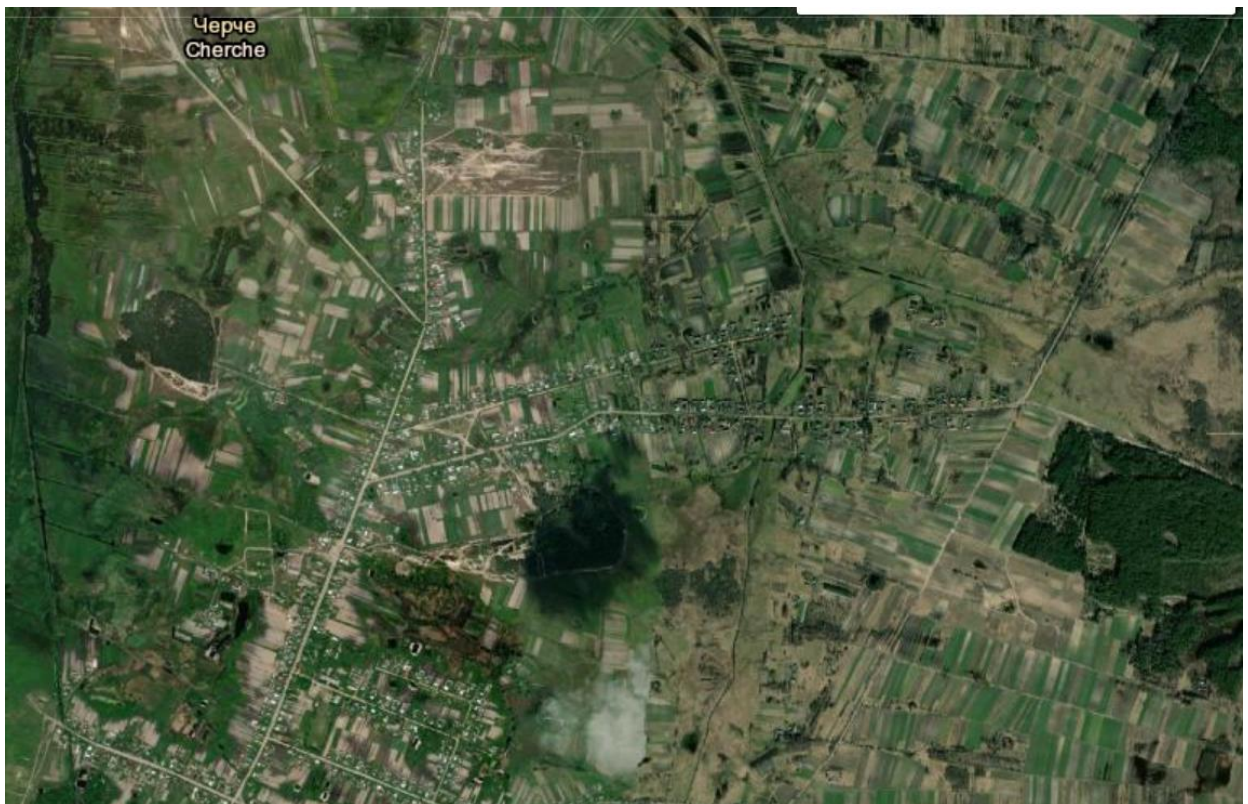


Рис. 3.1. Аерознімок території с. Черче

Рельєф території населеного пункту рівнинний з незначним нахилом на південний схід. Ґрунтові води залягають на глибині до 3 метрів, а в понижених місцях – до 2 метрів. Підстилаючі породи ґрунтів представлені водно-льодовиковими відкладами.

Поруч з селом розташований гідрологічний заказник місцевого значення Турський.

За функціональним призначенням територія села є сельбищною. Село має вулиці з твердим покриттям, є повністю електрифікованим та газифікованим. Централізоване водопостачання, тепlopостачання та каналізація відсутні.

У селі Черче є 6 вулиць: Нова, Шкільна, Молодіжна, Центральна, Лінія, Кобилянська. Усі жителі села мають присадибні ділянки та займаються сільським господарством.

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одно- та двосторонньою забудовою. Забудова є одноповерховою, садибного типу. Територія села складається із забудованих земель та сільськогосподарських угідь. Зелені насадження представлені садками на присадибних ділянках, алеями вздовж вулиць та окремими насадженнями.

У селі розвивається сільське господарство, населений пункт посідає провідні позиції в районі по вирощуванню картоплі та моркви, а також відомий своєю деревообробкою. На території села Черче розміщувалась центральна садиба колгоспу ім. Леніна, у розпорядження якого було 4989 га землі, в тому числі 1030 га – ріллі, 1617 га – лісу, 1559 га – сіножатей і пасовищ, вирощувалось жито, пшениця, льон, картопля, господарство займалось тваринництвом м'ясо-молочного напрямку. У селі існує великодня традиція, що у п'ятницю печуть «чорну» паску з житнього борошна, а у суботу – «білу» паску з пшеничного борошна, яку освячують в церкві.

Найвизначнішими спорудами села є опорний заклад ЗСО «Черченський ліцей» Камінь-Каширської міської ради Волинської області та Свято-Георгіївський храм Михнівського благочиння (рис. 3.2).



Рис. 3.2. Свято-Георгіївський храм Михнівського благочиння (с. Черче)

3.3. Розрахунок НГО 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 03.11.2021 р. № 1147 нормативна грошова оцінка земельної ділянки Π_H визначається за формулою 3.1:

$$\Pi_H = \Pi_D \times H_{PD} \times K_{M1} \times K_{M2} \times K_{M3} \times K_{M4} \times K_{ЦП} \times K_{МЦ} \times K_{HI} \quad (3.1)$$

де Π_D – площа земельної ділянки, м²; H_{PD} – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн/ м²; K_{M1} – коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст; K_{M2} – коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів; K_{M3} – коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення; K_{M4} – коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної

ділянки; $K_{цп}$ – коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру; $K_{мц}$ – коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням; $K_{нп}$ – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Площа P_d та цільове призначення земельної ділянки використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру. У випадку 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 основі якої здійснювалося формування цієї земельної ділянки, або документом, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою.

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі $H_{рд}$ приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням. Норматив капіталізованого рентного доходу $H_{рд}$ для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, що не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатка А.1 Методики і становить 133 грн/м² (табл. 3.1). Норматив капіталізованого рентного доходу $H_{рд}$ для земель сільськогосподарського призначення становить 27520 грн/га, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення – 73815 грн/га, земель оздоровчого призначення – 47081 грн/га, земель історико-культурного призначення – 74566 грн/га, земель лісгосподарського призначення – 5976 грн/га, земель

водного фонду – 13210 грн/га приймається відповідно до додатка А.2 Методики (табл. 3.3).

Таблиця 3.3

**Нормативи капіталізованого рентного доходу
для різних категорій земель**

Категорії земель	Норматив капіталізованого рентного доходу	
	грн/м ²	грн/га
Землі житлової та громадської забудови, землі рекреаційного призначення, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	133	
Землі сільськогосподарського призначення		27 520
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення		73 815
Землі оздоровчого призначення		47 081
Землі історико-культурного призначення		74 566
Землі лісгосподарського призначення		5 976
Землі водного фонду		13 210

Коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст K_{M1} , приймається відповідно до пункту 6 і додатка А.3 Методики та становить 1, оскільки територія Камінь-Каширської територіальної громади розташована поза зоною впливу м. Луцьк (додаток А.3).

Коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів K_{M2} , приймається відповідно до пункту 7 і додатка А.4 Методики та становить 1, оскільки населені пункти громади не відносяться до населених пунктів, що мають курортно-рекреаційне значення (додаток А.3, табл. 3.4).

Згідно пункту 8 і додатка А.5 Методики коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення K_{M3} становить 0.8 (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 Камінь-Каширської територіальної громади 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». 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 K_{M3} становить 1 (додаток А.3, табл. 3.4).

Таблиця 3.4

**Коефіцієнти $K_{M1}, K_{M2}, K_{M3}, K_{M4}$
для різних категорій земель**

Категорії земель	Значення коефіцієнтів			
	K_{M1}	K_{M2}	K_{M3}	K_{M4}
Землі житлової та громадської забудови, землі рекреаційного призначення, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони, а також земельні ділянки не віднесені до земель за основним цільовим призначенням	1.0	1.0	0.8	0.994 для (70) 0.965 для (71)
Землі сільськогосподарського призначення				1.0
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення				
Землі оздоровчого призначення				
Землі історико-культурного призначення				
Землі лісгосподарського призначення				
Землі водного фонду				

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, що не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, диференціюється за оціночними районами.

Уся 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. В межах території громади виділяються 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 окремого оціночного району не перевищує 1000 гектарів.

Після аналізу існуючої ситуації територіальної громади, на основі вивчення та аналізу матеріалів картографічного обстеження території, територія громади поділена на 349 оціночних районів (рис. 3.3).

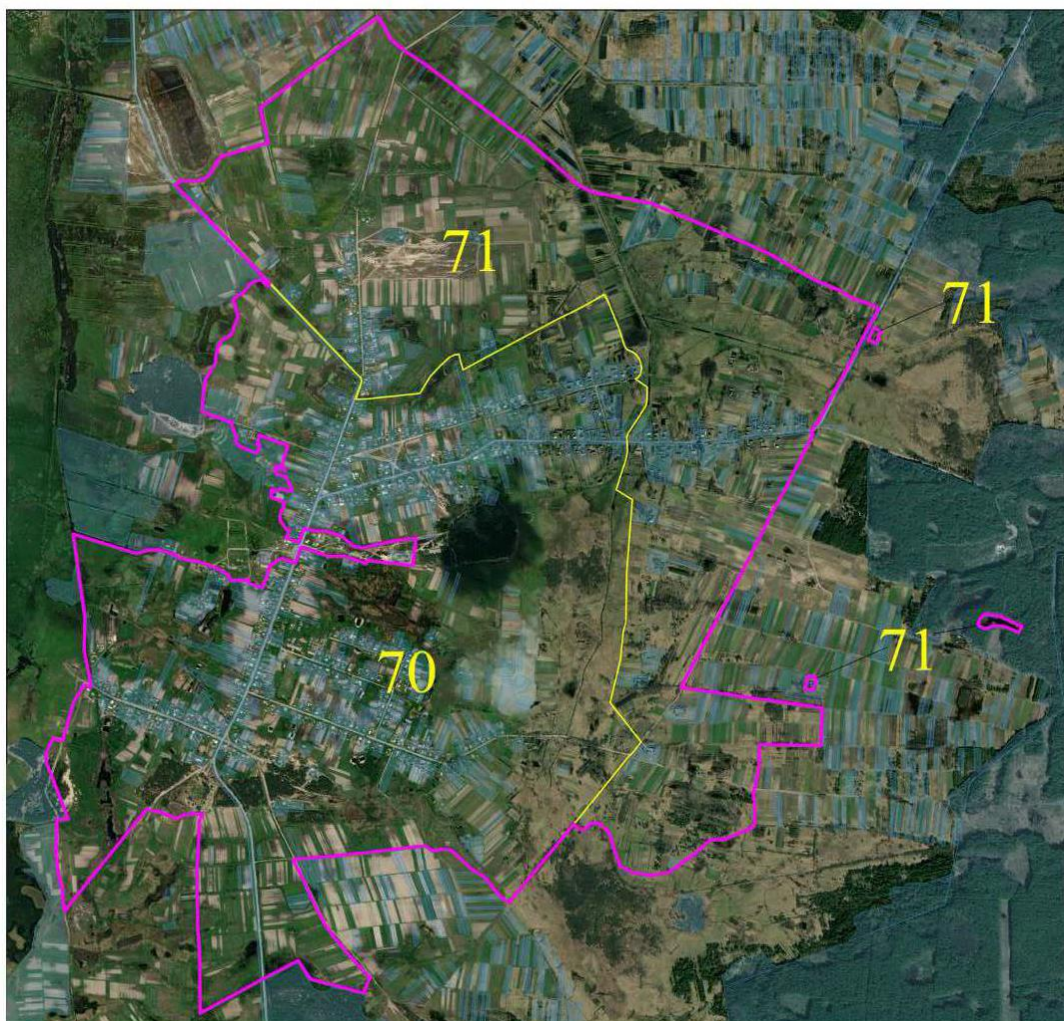
Територія населеного пункту с. Черче поділена на 2 оціночні райони (рис. 3.4).



**Рис. 3.3. Схема оціночних районів
на територію Камінь-Каширської територіальної громади**

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , диференціюється за оціночними районами, що 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).



**Рис. 3.4. Схема оціночних районів
на територію населеного пункту с. Черче**

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , визначався для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності, згідно додатку А.6 Методики, що наведені у додатку А.2. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , для оціночного району розраховується як відношення суми бальних оцінок даного оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади (додаток А.2).

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 (табл. 3.5).

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 електропередач напругою 220 кВ і вище, коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , дорівнює 1.

Розрахункове значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , округлюється до третього знака після коми.

Згідно пункту 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, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , застосовується із значенням 1 (додаток А.3).

Таблиця 3.5

**Вагові коефіцієнти груп факторів оцінки
території Камінь-Каширської територіальної громади**

№ з/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)	0.11
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)	0.14
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	0.15
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
11	Містобудівна привабливість території (мальовничість ландшафту, престижність умов проживання тощо)	0.04

Коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки $K_{цп}$, приймається відповідно до додатка А.8 Методики та додатка А.5.

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

сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за формулою 3.2:

$$K_{\text{мц}} = K_{\text{псгр}} \times B_{\text{агр}} / B_{\text{псгр}} \quad (3.2)$$

де $K_{\text{псгр}}$ – коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя; $B_{\text{агр}}$ – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; $B_{\text{псгр}}$ – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{\text{мц}}$, для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, що враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району $K_{\text{псгр}}$

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів (рис. 3.5) 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».



**Рис. 3.5. Картограма агровиробничих груп ґрунтів
на територію населеного пункту с. Черче**

Для сільськогосподарських угідь, на які відсутні картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів, у разі потреби може здійснюватися визначення агровиробничих груп ґрунтів шляхом проведення ґрунтових обстежень (табл. 3.6).

Оскільки, територія населеного пункту не була повністю обстежена загальнонаціональною (всеукраїнською) нормативною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення, то для розроблення картограми агровиробничих груп ґрунтів на територію населеного пункту с. Черче, за основу приймали попередні графічні матеріали технічної документації з

нормативної грошової оцінки земель с. Черче Черченської сільської ради Камінь-Каширського району Волинської області за 2012 р.

Таблиця 3.6

**Агровиробничі групи ґрунтів на території
частини Камінь-Каширської територіальної громади – с. Черче**

Шифри агровиробничих груп ґрунтів	Назви агровиробничих груп ґрунтів
1a	Дерново-прихованопідзолисті і дернові слаборозвинені піщані ґрунти на перевіюваних пісках
8a	Дерново-підзолисті глеюваті піщані ґрунти на супіщаних відкладах
8б	Дерново-підзолисті глеюваті глинисто-піщані ґрунти на супіщаних відкладах
14a	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові піщані ґрунти
14б	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові глинисто-піщані ґрунти
14в	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові супіщані ґрунти
141	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні неосушені ґрунти
146	Торфово-болотні ґрунти і торфовища мілкі осушені
147	Торфово-болотні ґрунти і торфовища мілкі, підстелені пісками, неосушені
150	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, неосушені
176б	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти та їх опідзолені відміни
178a	Дернові глибокі глейові піщані ґрунти та їх опідзолені відміни
178б	Дернові глибокі глейові глинисто-піщані ґрунти та їх опідзолені відміни
178в	Дернові глибокі глейові супіщані ґрунти та їх опідзолені відміни

Таблиця 3.7

**Коефіцієнти розташування Камінь-Каширської територіальної громади
та середні бали бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь**

Тип сільськогосподарського угіддя	$K_{псгр}$	$B_{псгр}$
Рілля	0.533	19
Багаторічні насадження	0.674	13
Сіножаті	0.194	22
Пасовища	0.141	20
Несільськогосподарські угіддя	0.586	

У випадку, якщо агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь та/або їх бал бонітету на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{мц}$, для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району $K_{псгр}$ для відповідного сільськогосподарського угіддя та приймається відповідно до додатка А.9 Методики.

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів виділених в межах населеного пункту наведено в табл. 3.8.

Таблиця 3.8

**Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь
на території частини Камінь-Каширської територіальної громади –
с. Черче**

Шифри агровиробничих груп ґрунтів	Бали бонітету			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
1a	3		2	3
8a	12	12	11	9
8б	21		20	19
14a	11		14	15
14б	16		21	22
14в	18		29	29
141	3		6	4
146	22		25	24
147	4		8	6
150	5		10	7
176б	16		21	22
178a	11		14	15
178б	16		21	22
178в	19		30	30

На основі наведених даних стосовно об'єкту нормативної грошової оцінки, частини Камінь-Каширської територіальної громади, розраховано значення коефіцієнту, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{мц}$ для сільськогосподарських та несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення наведено у табл. 3.9.

Таблиця 3.9

**Значення коефіцієнту $K_{мц}$ для земель сільськогосподарського
призначення на території частини Камінь-Каширської територіальної
громади – с. Черче**

Шифри агровиробничих груп ґрунтів	$K_{мц}$			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
1а	0.084	0.674	0.018	0.021
8а	0.337	0.622	0.097	0.063
8б	0.589	0.674	0.176	0.134
14а	0.309	0.674	0.123	0.106
14б	0.449	0.674	0.185	0.155
14в	0.505	0.674	0.256	0.204
141	0.084	0.674	0.053	0.028
14б	0.617	0.674	0.220	0.169
147	0.112	0.674	0.071	0.042
150	0.140	0.674	0.088	0.049
176б	0.449	0.674	0.185	0.155
178а	0.309	0.674	0.123	0.106
178б	0.449	0.674	0.185	0.155
178в	0.533	0.674	0.256	0.212

Для усіх агровиробничих груп ґрунтів земель сільськогосподарського призначення коефіцієнт $K_{мц}$ складає 0.586.

Згідно Методики, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{мц}$, для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок,

які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, складає 0.640 (додаток А.10 Методики), для земель оздоровчого призначення – 0.9, для земель історико-культурного призначення – 1.3 (додаток А.12 Методики, додаток А.7).

Згідно пункту 15 Методики, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{\text{мц}}$, 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 А.7).

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{\text{мц}}$, для земель лісогосподарського призначення визначається за формулою 3.3:

$$K_{\text{мц}} = K_{\text{лк}} \times K_{\text{лс}} \quad (3.3)$$

де $K_{\text{лк}}$ – коефіцієнт, що враховує категорію лісів; $K_{\text{лс}}$ – коефіцієнт, що враховує фактичну лісистість території.

Для даного випадку, коефіцієнт, що враховує категорію лісів $K_{\text{лк}}$ для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих лісів; захисних лісів становить 0.909; для експлуатаційних лісів – 0.538 (додаток А.13 Методики); коефіцієнт, що враховує фактичну лісистість території $K_{\text{лс}}$, для зони Полісся становить 1.0 (додаток А.14 Методики).

На основі вищенаведеної формули, значення коефіцієнту $K_{\text{мц}}$ для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення, рекреаційно-оздоровчих лісів, захисних лісів складає – 0.909, а для експлуатаційних лісів – 0.538 (додаток А.7).

Відповідно до пункту 17 Методики, коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за

основним цільовим призначенням $K_{мц}$, для земель водного фонду приймається наступним: для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення – 1.2, для інших земельних ділянок – 1.0. (додаток А.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.

Згідно листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 12.01.2024 року за № 6-28-0.222-600/2-24 значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2023 рік становить – 1.051.

Згідно листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 13.01.2025 року за № 6-28-0.22-18/71-25 значення коефіцієнта

індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2024 рік становить – 1.12.

Враховуючи вищенаведені значення коефіцієнта індексації, добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки K_{HI} , становитиме: для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) – 1.1771; для земель і земельних ділянок (крім сільськогосподарських угідь) – 1.4891 (додаток А.8).

Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 м² 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, що не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням в межах населеного пункту села Черче наведено у додатку А.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 села Черче наведено у додатках А.10-А.15.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою, форму якої наведено в додатку А.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 А.17 Методики.

У випадку 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 випадку відсутності в Державному земельному кадастрі відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, що унеможливило 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 випадку 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.

3.4. Затвердження НГО земельних ділянок

Відповідно до статті 23 Закону України «Про оцінку земель» технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини Камінь-Каширської територіальної громади – села Черче Камінь-Каширського району Волинської області розроблена ТзОВ «ГЕО-ЛЕНДС» і затверджується Камінь-Каширською міською радою Камінь-Каширського району Волинської області.

З метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний

документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598).

Розроблена та затверджена у встановленому порядку технічна документація з нормативної грошової оцінки частини Камінь-Каширської територіальної громади застосовується виключно щодо земельних ділянок, які знаходяться у межах села Черче.

Затверджені дані нормативної грошової оцінки земель є базою для справляння податків за володіння та користування землею, у тому числі орендної плати, визначення розміру державного мита при спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

При виконанні робіт із землеустрою ТзОВ «ГЕО-ЛЕНДС» дотримано обмеження, що встановлені статтею 28 Закону України «Про землеустрій».

Керуючись положенням ст. 20 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація (пояснювальна записка та графічні матеріали) з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини Камінь-Каширської територіальної громади – села Черче Камінь-Каширського району Волинської області виготовлено на паперових носіях у двох примірниках (один примірник передано замовнику, другий – територіальному відділу Держгеокадастру, а сканований примірник у форматі PDF – Державному фонду документації із землеустрою).

ВИСНОВКИ

Теоретичне узагальнення матеріалу щодо запровадження уніфікованої методики нормативної грошової та масової оцінки земельних ділянок в Україні та її практична реалізація шляхом розробки технічної документації з НГО земельних ділянок частини території Камінь-Каширської територіальної громади села Черче Камінь-Каширського району Волинської області дозволяє сформулювати наступні висновки:

1. Детальний аналіз основних положень оновленої методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок дозволив виявити як позитивні, так і негативні тенденції. До позитивних змін, запроваджених новою методикою оцінки, можна віднести: *встановлення уніфікованого підходу до визначення НГО земель*. З набуттям чинності нової методики визначення НГО земель втратили чинність інші методики, що існували в Україні з середини 90-х років минулого століття та встановлювали правила визначення НГО окремо для земель населених пунктів, земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів та земель сільськогосподарського призначення. З 10 листопада 2021 року в Україні діє уніфікована методика визначення НГО земель усіх категорій незалежно від їх місця розташування (в межах населеного пункту, або поза ними); *запровадження єдиного базового показника для визначення НГО земель*. Нова методика пропонує при визначенні НГО земель використовувати як базовий показник "норматив капіталізованого рентного доходу". Даний показник встановлюється для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, що не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, виключно на основі статистичних даних щодо чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади. Таким чином, норматив капіталізованого рентного доходу буде однаковим для населених пунктів та територій відповідних

громад, які віднесено до однієї групи населених пунктів за чисельністю населення. Стосовно земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду використовується норматив капіталізованого рентного доходу, визначений для кожної із таких категорій; *зменшення витрат на виготовлення технічної документації з НГО земель*. Згідно нової методики об'єктом оцінки визнаються земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади або її частини. За такого підходу відпадає необхідність у складанні технічної документації з НГО окремо для земель населених пунктів, земель сільськогосподарського призначення або земель несільськогосподарського призначення поза межами населеного пункту в межах території однієї територіальної громади. Для затвердження НГО усіх наведених категорій земель натеper достатньо єдиного пакету технічної документації, що значно економить час та кошти громади на виготовлення і затвердження такої технічної документації; *усунення можливості застосування підвищеного коефіцієнту при визначенні НГО земельної ділянки, відомості щодо якої відсутні в ДЗК*. Можливість застосування підвищеного коефіцієнту, що характеризує функціональне використання земельної ділянки K_{ϕ} , передбачена у Примітках Додатку 1 до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого наказом Мінагрополітики України від 25 листопада 2016 року № 489. Зважаючи на те, що Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213, втратила чинність з 10 листопада 2021 року, посилення на положення Порядку, який визначає процедуру визначення НГО земель населених пунктів відповідно до неіснуючої сьогодні методики, викликає обґрунтовані сумніви. Крім цього, оновлена методика взагалі не передбачає можливості використання у формулі, за якою здійснюється визначення НГО

земель, коефіцієнта, що характеризує функціональне використання земельної ділянки K_{ϕ} ; *необов'язковість затвердження нової НГО земель на територіях, де таку оцінку було виконано раніше*. Періодичність проведення НГО земель встановлюється законом «Про оцінку земель» та проводиться не рідше одного разу на 5-7 років, залежно від місця розташування земельної ділянки та її цільового призначення. За даними Держгеокадастру, станом на 01 січня 2025 року 14822 населених пунктів з 29721 існуючих в Україні потребують оновлення НГО земель. У постанові Кабінету Міністрів України, якою затверджено нову методику зазначається, що технічна документація з НГО земель, затверджена до набрання чинності новою методикою, залишається чинною до ухвалення відповідного рішення про затвердження нової технічної документації з НГО земель. Попри наявність низки позитивних моментів в уніфікованій методиці НГО, варто також вказати і на певні її недоліки, зокрема: *не розкривається механізм визначення показника «нормативу капіталізованого рентного доходу»*, що позбавляє зацікавлених осіб можливості перевірити його обґрунтованість; визначення НГО земель в межах території відповідної територіальної громади здійснюється, переважно, на основі відомостей Держгеокадастру, що фактично *нівелює повноваження органів місцевого самоврядування* в цьому питанні та *позбавляє можливості впливати на розвиток громади за рахунок використання економічних інструментів*; окремі положення *не спонукають керівництво громад поспішати із затвердженням НГО для усіх земельних ділянок в межах території* (п. 19 методики дозволяє визначати НГО окремої земельної ділянки за межами населених пунктів до затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади).

2. Висвітлено практичні аспекти розробки технічної документації з НГО земельних ділянок та здійснено її практичну реалізацію на прикладі частини території Камінь-Каширської територіальної громади села Черче.

3. За результатами уніфікованої нормативної грошової оцінки земель населеного пункту визначено значення основних показників та розроблено відповідну технічну документацію. Відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням, норматив капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок села Черче, що не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, становить 133 грн/м², для земель сільськогосподарського призначення – 27520 грн/га, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення – 73815 грн/га, земель оздоровчого призначення – 47081 грн/га, земель історико-культурного призначення – 74566 грн/га, земель лісгосподарського призначення – 5976 грн/га, а для земель водного фонду – 13210 грн/га. Аналіз функціонально-планувальної структури території Камінь-Каширської територіальної громади дозволив виділити 349 оціночних районів, зокрема у межах села Черче – 2 оціночні райони: 70 ($K_{M4} = 0.994$) і 71 ($K_{M4} = 0.965$). В межах села Черче знаходяться землі сільськогосподарського використання, зокрема рілля ($K_{ПСР} = 0.533$, $B_{ПСР} = 19$), багаторічні насадження ($K_{ПСР} = 0.674$, $B_{ПСР} = 13$), сіножаті ($K_{ПСР} = 0.194$, $B_{ПСР} = 22$), пасовища ($K_{ПСР} = 0.141$, $B_{ПСР} = 20$). Детальні розрахунки НГО одиниці площі земельних ділянок різного цільового призначення наведено у додатках А.9-15.

4. Технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Камінь-Каширської територіальної громади села Черче Камінь-Каширського району Волинської області виконано згідно затверджених правових норм, порядку, методики та еталонів оцінки, а тому вона може бути використана як вихідний матеріал для визначення їх дійсної ринкової вартості, забезпечення справедливого і ефективного розподілу податкових зобов'язань та прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. *Бабій Н.І.* Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (на прикладі Стрийського району Львівської області) / Н.І. Бабій, Н.В. Мацкова / Електронне джерело. – Режим доступу: <http://myzvuk.com>
2. *Бавровська Н.М.* Аналіз світового досвіду оцінки міських земель / Н.М. Бавровська // Ефективна економіка. – 2011. – № 12. – С. 3-16.
3. *Бердніков Є.* Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / Євген Бердніков // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 7. – С. 2-5.
4. *Білецька Г.М.* Оцінка земель як механізм регулювання земельних правовідносин / Г.М. Білецька / Електронне джерело. – Режим доступу: <http://asta.edu.ua>
5. *Державний веб-портал бюджету для громадян.* Електронний ресурс <https://openbudget.gov.ua/>
6. *Державний фонд документації із землеустрою.* Електронний ресурс. Режим доступу: <https://land.gov.ua/derzhavnyi-fond-dokumentatsii-iz-zemleustroi/>
7. *Держгеокадастр роз'яснює: варіанти приведення відомостей про цільове призначення земельної ділянки у відповідність до діючого Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок.* Електронний ресурс. Режим доступу: <https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-roziasnyuye-varianty-pryvedennya-vidomostej-pro-czilove-pryznachennya-zemelnoyi-dilyanky-u-vidpovidnist-do-diyuchogo-klasyfikatora-vydiv-czilovogo-pryznachennya-zemelnyh-dily/>
8. *Дехтяренко Ю.Ф.* Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему / Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха // Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 1. – С. 36-40.
9. *Дехтяренко Ю.Ф.* Нормативна грошова оцінка населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній базі / Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха // Агросвіт. – 2010. – № 18. – С. 8-12.

10. *Довідник* з оцінки земель населених пунктів / Електронний ресурс: http://www.dazru.gov.ua/terra/document/141130/05_10_2012.xls.
11. *Довідник* показників нормативної грошової оцінки населених пунктів станом на 01.01.2025 р. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-01-2025/>
12. *Драпіковський О.І.* Оцінка земельних ділянок / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова. – К.: ПРИНТ-ЕКСПРЕС, 2004. – 296 с.
13. *Еталон* технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів // Земельні відносини в Україні. – К.: Урожай, 1998. – С.473-524.
14. *Закон* України від 02.05.2023 № 3065-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-20#Text>
15. *Закон* України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28.12.2014 р. №71-VIII. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/71-19#Text>
16. *Закон* України від 20.06.2022 р. №2322-IX «Про засади державної антикорупційної політики на 2021-2025 роки». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2322-20#Text>
17. *Закон* України від 08.06.2023 № 858-IV «Про землеустрій». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
18. *Закон* України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
19. *Закон* України від 12.07.2001 р. №2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

20. *Земельний кодекс України* від 25.10.2001 р. № 2768-III. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
21. *Конституція України* від 28.06.1996 р. №254к/96-ВР. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
22. *Лихогруд О.М.* Удосконалення нормативної грошової оцінки населених пунктів в сучасних умовах / О.М. Лихогруд // Збалансоване природокористування. – 2015. – №3. – С. 26-29.
23. *Лященко А.А.* Геоінформаційні технології грошової оцінки земель населених пунктів / А.А. Лященко, Ю.О. Карпінський // Геоінформаційні системи і муніципальне управління. Зб. наук. пр. – Миколаїв: Вид-во Мф НаУКМА, 2000. – С.53-60.
24. *Мартин А.Г.* Природно-сільськогосподарське районування України: монографія. / А.Г. Мартин, С.О. Осипчук, О.М. Чумаченко. – К.: ЦП «Компринт», 2015. – 328 с.
25. *Методика* нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затверджена постановою КМУ від 23.03.1995 № 213 (втратила чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF/ed20211110#Text>
26. *Методика* нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) затверджена постановою КМУ від 23.11.2011 № 1278 (втратила чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#n12>
27. *Методика* нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення затверджена постановою КМУ від 16 листопада 2016 р. № 831 (втратила чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>
28. *Методичні основи грошової оцінки земель в Україні* / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич та ін.]. – К.: Профі, 2007. – 624 с.

29. *Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»*, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. №1440. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>
30. *Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна»*, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. №1442. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>
31. *Нова методика нормативної грошової оцінки земель: ключові зміни.* – 2021. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://agropolit.com/blog/490-nova-metodika-normativnoyi-groshovoyi-otsinki-zemel-klyuchovi-zmini>
32. *Остапчук Т.П.* Методологічні аспекти нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: сучасний стан та перспективи розвитку / Т.П. Остапчук // Вісник ЖДТУ. Серія: Економічні науки. – 2011. – №4 (58). – С. 280-286.
33. *Палеха Ю.М.* Використання ГІС при грошовій оцінці земель населених пунктів / Ю.М. Палеха, А.В. Свінар'юв // Геоінформаційні системи і муніципальне управління. Зб. наук. пр. – Миколаїв: Вид-во Мф НаУКМА, 2000. – С. 48-53.
34. *Палеха Ю.М.* Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2006. – 340 с.
35. *Палеха Ю.М.* Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на Рубіконі змін / Ю.М. Палеха, А.А. Колосюк // Землеустрій і кадастр. – 2013. – С. 60-67.
36. *Палеха Ю.М.* Питання типізації населених пунктів України для грошової оцінки їх земель / Ю.М. Палеха // Український географічний журнал. – 2004. – № 2. – С. 17-21.
37. *Палеха Ю.М.* Розвиток грошової оцінки земель в Україні на сучасному етапі / Ю.М. Палеха // Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 1. – С. 28-31.

38. *Палеха Ю.М.* Суспільно-географічні закономірності зонування території населених пунктів України для грошової оцінки їх земель / Ю.М. Палеха // Український географічний журнал. – 2002. – № 3. – С. 45-49.
39. *Палеха Ю.М.* Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України: Дис. ...д-ра геогр. наук: 11.00.02 / Ю.М. Палеха. – К., 2009. – 426 с.
40. *Перспектива* впровадження масової оцінки земель в Україні, її особливості та переваги для громад /Програма DOBRE. 06.08.2024. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://decentralization.ua/news/18436>
41. *Податковий* кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n6340>
42. *Покроковий* алгоритм з розроблення та впровадження оновленої нормативної грошової оцінки для органів місцевого самоврядування територіальних громад (Global Communities, 2023). Електронний ресурс. Режим доступу: https://decentralization.ua/uploads/attachment/document/1300/Роз_яснення_Проведення_нормативної_грошової_оцінки.pdf
43. *Портал* електронних сервісів Держгеокадастру. Електронний ресурс. Режим доступу: https://e.land.gov.ua/auth_select
44. *Порядок* нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затверджений Наказом Мінагрополітики України від 25.11.2016 № 489 (втратив чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>
45. *Порядок* нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) затверджений Наказом Мінагрополітики України від 22.08.2013 № 508 (втратив чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13#n13>
46. *Порядок* нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення затверджений Наказом Мінагрополітики України від 23.05.2017 № 262 (втратив чинність). Електронний ресурс. Режим

доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17#n13>

47. *Порядок* проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 09.01.2003 р. №2. Електронний ресурс. Режим доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text>
48. *Постанова* Кабінету Міністрів України від 13.10.2023 р. №1078 «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель». Електронний ресурс. Режим доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1078-2023-%D0%BF#Text>
49. *Постанова* Кабінету Міністрів України від 04.03.2023 р. №220 «Про затвердження Державної антикорупційної програми на 2023-2025 роки». Електронний ресурс. Режим доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2023-%D0%BF#Text>
50. *Постанова* Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>
51. *Постанова* Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Електронний ресурс. Режим доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text>
52. *Постанова* Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок». Електронний ресурс. Режим доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
53. *Постанова* Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 року №831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>
54. *Постанова* Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 року №1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель

несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#n12>

55. *Постанова* Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 року №213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF/ed20211110#Text>

56. *Постанова* Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>

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

58. *Процедурні особливості визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів / Програма DOBRE.* 02.08.2024. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://decentralization.ua/news/18427>

59. *Ступень М.Г.* Автоматизація нормативної грошової оцінки земель населених пунктів за допомогою ГІС / Ступень М. Г., Курильців Р.М., Таратула Р. Б. // Нові технології в геодезії, землевпорядкуванні та лісовпорядкуванні : матеріали наук.-практ. конф. – Перечин: ТУРпрес, 2008. – С. 19-21.

60. *Штагер О.А.* Грошова оцінка землі як інструмент управління / О.А. Штагер // Проблеми екології. – 2010. – № 1-2. – С. 164-170.

61. *International Valuation Standarts.* 31.02.2022. Electronic resource. Access mode: https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international_valuat/assets/IVS-effective-31-Jan-2022.pdf.