

РОЗДІЛ 9

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

9.1. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

Для продажу земельних ділянок державної та комунальної форм власності громадянам та юридичним особам, викупу земельних ділянок для суспільних потреб, здійснення інших цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель і в багатьох інших випадках використовують дані грошової оцінки земель.

Щодо історії становлення грошової оцінки слід наголосити, що, зважаючи на політичні перешкоди, тривалий час, аж до 80-х років минулого століття, глибоких наукових досліджень з цього питання у Радянському Союзі не було. У 60 – 80-х роках активно дискутувалися проблеми оцінки земель, однак ідеологічне табу унеможливило визначення показників оцінки земель у грошовому виразі. Якісно новий етап таких досліджень бере початок у 90-х роках, після започаткування земельної реформи проголошення державного суверенітету України. Він завершився в середині 90-х років прийняттям методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [22].

Відповідно до Земельного Кодексу України, Закону України «Про оцінку земель» та постанови Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зі змінами) затверджено наказ Державного комітету України із земельних ресурсів, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

Землі сільськогосподарського призначення оцінюють за диференціальним рентним доходом, який створюється у виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році.

Інформаційною базою для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення слугують матеріали державного земельного кадастру (кількісна та якісна характеристика земель, боніту-

вання ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землевпорядкування, генеральні плани та проекти планування й забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території, матеріали інвентаризації земель населених пунктів, проекти забудови та розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови.

Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, на яких немає матеріалів економічної оцінки, визначають за аналогічними агровиробничими групами ґрунтів, які до них прилягають. На відносно гірших землях, на яких не створюється диференційований рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), нормативна грошова оцінка визначається обсягом абсолютного рентного доходу 1,6 ц зерна з гектара.

Нормативна грошова оцінка несільськогосподарських угідь, що розміщені під дорогами, спорудами, ліссмугами, водоймами, болотами, чагарниками, ярами та іншими не придатними для сільськогосподарського виробництва земельними ділянками визначається за їх фактичним використанням відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів). Землі під чагарниками оцінюють у розмірі 25% від середньої оцінки земель під лісовими насадженнями відповідного адміністративного району.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок під виробничими будівлями і спорудами сільськогосподарських підприємств, що розміщені за межами населених пунктів, визначається на підставі нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів, які до них прилягають.

В основу визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід, який створюється у виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. Підставою для розрахунків за економічною оцінкою земель за виробництвом зернових культур є те, що їх вирощують практично на всіх ґрунтах. В умовах інфляції рентний дохід обчислюють у натуральних одиницях (у центнерах зерна). Його переводять у вартісний вираз за поточними цінами на дату оцінки.

Показник нормативної грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації встановлюють в 33 роки. Нормативну грошову оцінку здійснюють окремо за орними землями, землями під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами послідовно: в Україні, Автономній Республіці Крим і областях, адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, на окремих земельних ділянках.

Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах, створених на базі реформованих колективних сільськогосподарських підприємств та інших підприємств, обчислюється після уточнення меж і площ земель.

Грошова оцінка земель в Україні. Для визначення нормативної грошової оцінки земель в Україні розраховують диференційований рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у центнерах зерна) за формулою:

$$R_{дн} = (Y \times Ц - З - З \times Кнр) : Ц, \quad (9.1)$$

де $R_{дн}$ – диференційований рентний дохід з гектара орних земель, ц;

Y – урожайність зернових з гектара, ц;

$Ц$ – ціна реалізації центнера зерна, грн;

$З$ – виробничі затрати на гектар;

$Кнр$ – коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференційованого рентного доходу ($R_{дн}$), у сільському господарстві за умов використання гірших земель створюється абсолютний рентний дохід ($R_{аб}$), який додають до диференційованого рентного доходу, і таким чином обчислюють загальний рентний дохід ($R_{здн}$).

Для розрахунку грошової оцінки ріллі використовують такі вихідні дані:

- середньорічну урожайність зернових з гектара за 1986 – 1990 рр. (31,5 ц);
- середньорічну ціну реалізації 1 ц зерна в карбованцях за 1986 – 1990 рр. (17 крб);
- середньорічні виробничі витрати на 1 га вирощування зерна за 1986 – 1990 рр. (303 крб);
- коефіцієнт норми рентабельності, що використовували для проведення економічної оцінки земель у 1988 р. (0,35);
- абсолютний рентний дохід ($R_{аб}$), який створюється на гірших за якість землях у сільському господарстві і встановлений в Україні на гектар угідь у розмірі 1,6 ц зерна.

За формулою (9.1) і вихідними даними диференційований рентний дохід становить 7,4 ц зерна з 1 га. Сума диференційованого й абсолютного рентного доходу становить загальний рентний дохід ($R_{здн}$) у розмірі 9,0 ц/га (7,4+1,6).

Диференційований рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) розраховують на основі співвідношень диференційованих рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економі-

чною оцінкою виробництва зернових культур за формулою:

$$P_{дн(б)(с)(п)} = P_{дн} \times P_{д(б)(с)(п)} : P_{д}, \quad (9.2)$$

де $P_{дн(б)(с)(п)}$ – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) у центнерах;

$P_{дн}$ – диференційований рентний дохід з гектара орних земель, ц;

$P_{д(б)(с)(п)}$ – диференційований рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель, грн;

$P_{д}$ – диференційований рентний дохід з гектара орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур, грн.

Для розрахунку рентного доходу з гектара земель відповідних угідь використовують такі вихідні дані:

- диференційований рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п), який згідно з економічною оцінкою земель становить відповідно 1563,9 крб; 136,5 крб і 55,7 крб;

- диференційований рентний дохід з гектара орних земель згідно з економічною оцінкою земель за зерновими культурами, який дорівнює 348,7 крб.

За формулою (9.2) і вихідними даними обчислюють диференційований рентний дохід з гектара земель відповідних угідь у центнерах зерна, який становить: під багаторічними насадженнями – 33,19 ц ($7,4 \text{ ц} \times 1563,9 \text{ крб} : 348,7 \text{ крб}$); під природними сіножатями – 2,90 ц ($7,4 \text{ ц} \times 136,5 \text{ крб} : 348,7 \text{ крб}$); під природними пасовищами – 1,18 ц ($7,4 \text{ ц} \times 55,7 \text{ крб} : 348,7 \text{ крб}$).

Загальний рентний дохід ($P_{здн}$) з гектара земель відповідних угідь складає: під багаторічними насадженнями – 34,79 ц зерна ($33,19 + 1,6$); під природними сіножатями – 4,50 ц зерна ($2,90 + 1,6$); під природними пасовищами – 2,78 ц зерна ($1,18 + 1,6$).

Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою виробництва зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою:

$$G_{оз} = P_{здн} \times Ц \times T_{к}, \quad (9.3)$$

де $G_{оз}$ – нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні, грн;

$P_{здн}$ – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні, ц;

$Ц$ – ціна центнера зерна, грн;

Тк – термін капіталізації рентного доходу у роках, який устано-
влюється на рівні 33 років.

За формулою (9.3) і вихідними даними грошова оцінка одного
гектара становить: орних земель – 371,2 млн крб. (9 ц × 1,25 млн
грн × 33 роки); багаторічних насаджень – 1435,1 млн грн (34,79 ц ×
1,25 млн грн × 33 роки); природних сіножатей – 185,6 млн грн
(4,50 ц × 1,25 млн грн × 33 роки); природних пасовищ – 114,7 млн
грн (2,78 ц × 1,25 млн грн × 33 роки).

На підставі матеріалів економічної оцінки земель визначають
диференційований рентний дохід на орних землях, землях під ба-
гаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовища-
ми в *Автономній Республіці Крим, областях та їх адміністрати-
вних районах* за формулою:

$$Р_{дн}(p) = Р_{дн}(У) \times Р_{д}(p) : Р_{д}(У), \quad (9.4)$$

де $Р_{дн}(p)$ – диференційований рентний дохід з гектара орних
земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сі-
ножатями і пасовищами в регіоні (Автономній Республіці Крим,
областях, адміністративних районах), ц;

$Р_{дн}(У)$ – диференційований рентний дохід з гектара орних
земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сі-
ножатями і пасовищами в Україні (У), ц;

$Р_{д}(p)$ – диференційований рентний дохід за економічною оцін-
кою виробництва зернових культур на орних землях, землях під
багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасо-
вищами за оцінкою цих угідь у регіоні (Автономній Республіці
Крим, областях та їх адміністративних районах), грн;

$Р_{д}(У)$ – диференційований рентний дохід за економічною оцін-
кою виробництва зернових культур на орних землях, землях під
багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасови-
щами за оцінкою цих угідь в Україні (У), грн.

За відсутності економічної оцінки орних земель під зернови-
ми культурами у розрахунках використовують показники економі-
чної оцінки ріллі загалом. У регіонах, де проведено економічну оцін-
ку окремо меліорованих і немеліорованих земель, у розрахунках
використовуються зведені показники оцінки земель під зерновими
культурами загалом.

До диференційованого рентного доходу $Р_{дн}(p)$ в Автономній
Республіці Крим, областях та адміністративних районах з гектара
орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природ-
ними сіножатями і пасовищами, визначеного за формулою (9.4),
додається абсолютний рентний дохід (стала величина, встановлена
в Україні на 1 га угідь, – 1,6 ц), що становитиме загальний рентний
дохід ($Р_{здн}$).

На гірших землях, на яких не створюється диференційований рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), нормативна грошова оцінка земель визначається показником абсолютного рентного доходу – 1,6 ц зерна з гектара.

Нормативну грошову оцінку гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в *Автономній Республіці Крим, областях та адміністративних районах* визначають за формулою (9.3).

Нормативна грошова оцінка земель *сільськогосподарських підприємств* обчислюють за формулою (9.3).

Диференційований рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах обчислюють за формулою:

$$R_{дн(п)} = R_{дн(р)} \times R_{д(п)} : R_{д(р)}, \quad (9.5)$$

де $R_{дн(п)}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами у сільськогосподарському підприємстві (п), ц;

$R_{дн(р)}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в адміністративному районі (р), грн;

$R_{д(п)}$ – диференційований рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями (визначається за шкалами економічної оцінки багаторічних насаджень загалом у земельно-оціночному районі), природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві (п), грн;

$R_{д(р)}$ – диференційований рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою в адміністративному районі (р), грн.

У разі відсутності економічної оцінки орних земель під зерновими культурами в розрахунках використовують показники економічної оцінки ріллі загалом. На сільськогосподарських підприємствах, де проведено економічну оцінку окремо меліорованих і немеліорованих земель, у розрахунках використовують зведені показники оцінки земель під зерновими культурами загалом.

Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах після уточнення меж і площ земель, переданих у колективну власність, обчислюють на підставі експлікації агровиробничих груп ґрунтів підприємства за

допомогою шкал економічної оцінки земель за формулою:

$$P_d(\pi) = \sum (P_d \text{ агр} \times \text{Пагр}) : \sum \text{Пагр}, \quad (9.6)$$

де $P_d(\pi)$ – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь на сільськогосподарському підприємстві (π), грн;

$P_d \text{ агр}$ – диференціальний рентний дохід за шкалами економічної оцінки виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за агропромисловими групами ґрунтів, грн;

Пагр – площа агропромислових груп ґрунтів за відповідними угіддями, га.

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, обчисленого на сільськогосподарських підприємствах, додається абсолютний рентний дохід (стала величина, встановлена в Україні на гектар угідь, – 1,6 ц). На гірших землях, на яких не створюється диференційований рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), нормативна грошова оцінка земель визначається показником абсолютного рентного доходу 1,6 ц зерна з гектара.

Загальна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється, виходячи з грошової оцінки одного гектара відповідних угідь та їх площ у межах його землекористування.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності або користуванні юридичних і фізичних осіб, зокрема земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошення та випасання худоби) на основі шкал грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів.

Шкали грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів розраховують за формулою:

$$\text{Гагр} = \Gamma \times \text{Багр} : \text{Б}, \quad (9.7)$$

де Гагр – нормативна грошова оцінка гектара агропромислової групи ґрунтів, грн;

Γ – нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь на сільськогосподарському підприємстві, грн;

Багр – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів;

Б – бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві.

Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів та їх нормативної грошової оцінки.

9.2. Грошова оцінка земель населених пунктів

Грошова оцінка землі є основою економічного регулювання земельних відносин у сучасних умовах. Наявність оцінки землі дає змогу органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження на підставі створення економічних умов раціонального використання земель, забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю.

Грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється відповідно до чинного законодавства України, а саме Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів від 5 квітня 2006 р. №388/12262, затвердженого наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук 27.01.2006 № 18/15/21/11.

Нормативну грошову оцінку земель використовують для визначення розміру земельного податку, державного мита у разі міни, спадкування і дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форм власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

В основу нормативної грошової оцінки земель населених пунктів покладено капіталізацію рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням:

- природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов;
- архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності;
- екологічного стану;
- функціонального використання земель.

Населені пункти охоплюють землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах. Нормативну грошову оцінку населених пунктів для всіх категорій земель і земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначають за формулою (9.8).

Нормативну грошову оцінку одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів обчислюють за формулою:

$$Цн = \frac{B \times Hn}{Hк} \times Kф \times Kм, \quad (9.8)$$

де Цн – нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки, грн;

B – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн;

Hп – норма прибутку (6%);

Hк – норма капіталізації (3%);

Kф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Kм – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки підлягає індексації відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель».

Витрати на освоєння та облаштування території (B) охоплюють відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарного очищення, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексацію витрат здійснюють за індексами вартості основних фондів відповідно до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначають за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Kф), враховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

Віднесення земель до категорії земель за функціональним використання проводиться згідно з Інструкцією із заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем), затвердженою наказом Держкомстату України від 05.11.98 № 377, зареєстрованою в Мін'юсті України 14.12.98 за № 788/3228, відповідно до видів економічної діяльності, зазначених у довідках, що надають юридичним особам органи державної статистики.

Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок змішаного використання визначають як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання. Підставою для виділення частин земельної ділянки різного функціонального використання є лише затверджені дані інвентаризації земельної ділянки та землеустрою.

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (K_m), зумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру. Його обчислюють за формулою:

$$K_m = K_{m_1} \times K_{m_2} \times K_{m_3}, \quad (9.9)$$

де K_{m_1} – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

K_{m_2} – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

K_{m_3} – локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення K_m є генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Нормативну грошову оцінку земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування (C_{nm}) визначають за формулою:

$$C_{nm} = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{m_1}, \quad (9.10)$$

Значення коефіцієнта K_{m_1} є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції;
- входження в приміську зону міст з кількістю населення 100 тис. осіб. і більше;
- наявність у населеного пункту статусу курорту;
- входження до зон радіаційного забруднення.

У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних і природних пам'яток тощо.

Середня вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які містять вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховують за формулою:

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \cdot К_{м2}, \quad (9.11)$$

де $Ц_{нз}$ – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель, грн.

Значення коефіцієнта $К_{м2}$ визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймають у межах граничних значень коефіцієнтів $К_{м2}$ для груп населених пунктів із різною чисельністю населення (наведених в табл. Порядку) з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питому вагу зональних рентоутворювальних факторів визначають щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.

Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, має дорівнювати 1,0.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання ($Ц_{н}$) визначають з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в

межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$Ц_n = Ц_{нз} \times K_f \times K_{мз}. \quad (9.12)$$

Значення коефіцієнта $K_{мз}$ визначають щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можна встановлювати на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Установлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ПС-технологій та електронних цифрових карт масштабу, не меншого ніж 1:10000, – для міст з чисельністю населення понад 100 тис. чол.. та 1:5000 – для інших населених пунктів.

Для обчислення $K_{мз}$ враховувати локальні фактори, які наведені в Порядку., при цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Нормативну грошову оцінку земель населених пунктів, які використовують як сільськогосподарські угіддя, здійснюють відповідно до Порядку.

Нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь у межах земель населених пунктів, на які немає матеріалів ґрунтових обстежень, здійснюють за допомогою попереднього створення орієнтовних (схематичних) креслеників ґрунтів цих ділянок шляхом використання ґрунтових карт прилеглих територій, топографічних карт та експертного маршрутного обслідування населених пунктів для зіставлення отриманих даних з натурою. На орієнтовні (схематичні) кресленики ґрунтів екстраполюють ґрунтові контури з карт прилеглих територій з урахуванням рельєфу, визначають площі агровиробничих груп ґрунтів, які оцінюють відповідно до Порядку.

За результатами нормативної грошової оцінки земель складають технічну документацію. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюють як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Для прикладу проведемо нормативну грошову оцінку земель с. Вербова відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель.

Стисла характеристика сучасного стану села Вербова

Село Вербова розміщене на відстані 21 км від районного центру смт. Томашпіль. За матеріалами економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році, територія, на якій розміщено населений пункт, належить до шостого земельно-оціночного району.

Село є адміністративно-територіальним центром Вербівської сільської ради, за даними якої, чисельність населення в ньому становить 496 осіб. В населеному пункті знаходиться 319 садиби.

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одноповерховою забудовою садибного типу.

За функціональним призначенням територія села Вербова поділяється на сільбищну та виробничу.

На сільбищній розміщений громадський центр села.

Село електрифіковане, газифіковане, частково є водопровід, теплопостачання та каналізації на території населеного пункту немає.

Рельєф території с. Вербова являє собою вузькохвилястий тип, де схилі землі переважають землі плато. Балочною мережею село розділяється на три майже відокремлені частини: західну, східну та південну. Схили самої різної експозиції і крутизни. Пологі схили західної та південної частини мають крутизну 2-5°. Протяжність їх досягає 300 – 350 метрів. Круті схили (6-10°) мають протяжність до 130 – 150 метрів. Балочна мережа в межах села малопоширена. Ширина балок коливається в межах 40 – 130 метрів. Грунтові води в основному залягають на глибині до трьох метрів. У повеневі роки спостерігають нетривале затоплення земель повеневими водами.

Грунтоутворювальні породи в межах села представлені лесами та алювіально-делювіальними відкладами.

Небезпечних геологічних процесів на території села немає.

Правова та нормативно-методична база нормативної грошової оцінки земель

Згідно зі ст. 206 Земельного кодексу України, використання землі в Україні є платним. Податковим кодексом України із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 23.12.2010 №2856-У1, ст. 13, 18, 21, 23 Закону України «Про оцінку земель» встановлено порядок розроблення нормативної грошової оцінки, проведення її експертизи, затвердження та плати за землю.

Крім того, Постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 року № 99 «Про внесення змін до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру та визнання такою, що втратила чинність Постанова Кабінету Міністрів України від 16 вересня 1992 року №532», нормативна грошова оцінка земель визнана невід'ємною складовою державного земельного кадастру.

Нормативну грошову оцінку земель с. Вербова проведено відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населеного пункту (надалі – Порядок нормативної грошової оцінки...), затвердженого наказом Держкомзему України, Мінбуду і архітектури України, Мінагрополітики України та Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року №18/15/21/11 та зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 5 квітня 2006 року за №388/12.

Оцінку проводять у три етапи. На першому етапі визначають базову вартість одного квадратного метра земель населених пунктів; на другому – вартість по економіко-планувальних зонах; на останньому етапі – нормативну грошову оцінку одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів в межах економіко-планувальних зон.

Нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів передувало уточнення планово-картографічної основи, яку було виготовлено відповідним філіалом інституту землеустрою в 1996 році під час розробки проекту формування території і встановлення меж Вербівської сільської ради та населених пунктів.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель служили матеріали інвентаризації земель населених пунктів, проект формування території і встановлення меж Вербівської сільської ради та с. Вербова, матеріали ґрунтових обстежень земель, матеріали економічної оцінки земель та бонітування ґрунтів, земельно-облікові матеріали, матеріали по передачі земельних часток (паїв) громадянам, статистичні і нормативні дані про витрати на облаштування територій населених пунктів.

В основу нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Вербівської сільської ради покладено рентний прибуток, що створюється завдяки місцю розташування населених пунктів у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштуванню їх територій з урахуванням функціональних і локальних чинників.

Інвентаризацію земель населених пунктів проведено у 2011 році. При цьому в межах кожного кварталу відображено землі житлової забудови, уточнено мережу вулиць і провулків, показано межі землекористувачів й визначено належність земельних ділянок до певних категорій земель. Як результат проведених робіт складено план населених пунктів в М 1: 10000, визначено площі земель різних категорій і складено експлікацію земель.

Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарських угідь в межах с. Вербова розраховано за рентним прибутком, який створюють у виробництві зернових культур на різних ґрунтах і визначають за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році та матеріалів бонітування ґрунтів 1993 року, а також згідно з книгою «Матеріали по грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення» 2001 року і шкалою бонітетів ґрунтів орних земель, багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ області.

Вихідними даними для здійснення нормативної грошової оцінки є нормативні документи про статус населених пунктів та їх меж, дані державного земельного кадастру про правовий, природ-

ний та господарський стан земель, дані державної та відомчої статистичної звітності, що характеризують об'єкти інженерно-транспортного облаштування території, матеріали чергових планів, які ведуться землевпорядними органами, органами містобудування та архітектури, комунальними службами.

Вихідні дані збирали за окремими видами інфраструктурного облаштування за формами зразка, в яких мають бути відображені наявні об'єкти інженерної, транспортної та природоохоронної інфраструктури в натуральних вартісних показниках з одночасним їх відображенням на графічному матеріалі. Це забезпечує контроль за повнотою та достовірністю наданих відомостей.

Для визначення базової вартості одного квадратного метра земель населеного пункту с. Вербова зібрано статистичні та нормативні дані про витрати на освоєння та облаштування території села. Ці витрати охоплюють відновну вартість основних споруд і магістральних мереж електропостачання, вартість твердого покриття вуличної мережі та інженерну підготовку території станом на 1 липня 2011 року.

Вартість мережі електропостачання та газопостачання (головних споруд і магістральних мереж) обраховано відповідно до «Укрупнених показників витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури» і приведено до цін на 01.01.2011 року за індексом зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт. Дощової каналізації в селі немає. Санітарне очищення проводять жителі села самотужки. Витрати на облаштування вулично-дорожньої мережі з твердим покриттям розраховували за «Збірником №23 УПВВ автомобільних доріг» та індексом приводили до цін станом на 01.01.2011 року. Також для розрахунку відновної вартості об'єктів використовували посібник «Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів», (Київ, 2006) за редакцією Ю.М. Палеха.

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території села Вербова на 01.01.2012 становить 6945,0578 тис. грн, з яких основна частка припадає на вулично-дорожню мережу (42,9%) (табл. 9.1).

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м² є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території села Вербова у встановлених межах. Площу розраховують на основі форми 6-Зем на 01.01.2012 року (табл. 9.2).

Отже, витрати на освоєння та облаштування території села Вербова становлять:

$$6945,0578 \text{ тис. грн} : 359403 \text{ м}^2 = 19,32 \text{ грн/м}^2.$$

Таблиця 9.1

**Витрати на освоєння та облаштування території
села Вербова**

Назва показників	Станом на початок 2012 р.			
	Одиниця виміру	Натуральний показник	Вартість (тис. грн)	%
Водопостачання			484,66320	7,0
Інженерні мережі (100 мм)	км	1.6	484,66320	
Газопостачання			1845,75902	26,6
Інженерні мережі (100 мм)	км	9.3	1502,45592	
Газорегуляторні пункти	об'єкт	1	343,30310	
Електропостачання			1333,63158	19,2
ЛЕП повітряна	км	9.7	822,71578	
ТП комплектна	одиниця	5	510,91580	
Телекомунікації та зв'язок			301,76395	4,4
Телефонні інженерні мережі	км	11.7	186,65595	
АТС (без витрат на обладнання)	номер	100	115,10800	
Вулично-дорожня мережа			2979,24000	4,9
Вулиці (8 м)	км	2	2979,24000	100,0
Разом			6945.05775	100,0

Таблиця 9.2

Розрахунок території, яка приймається для визначення

Територіальний елемент	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	181,4
Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м ² земель населеного пункту, у тому числі:	35,9403
забудовані землі, з них:	
- землі під житловою забудовою	17,7
- землі комерційного використання	0,22
- землі громадського призначення	2,0
- зелені насадження загального користування	1,0
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	2,0203
- вулиці, набережні, площі	13,0
Територія, яка не враховувалася для визначення середньої (базової) вартості 1 м ² земель населеного пункту	145,4597
- сільськогосподарські землі (сільськогосподарські угіддя)	118,1597
- ліси та інші лісовкриті площі, чагарники, ставки, болота	27,30

Відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (табл. 1.2) значення коефіцієнта K_{m1} є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- кількість населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції;
- входження в приміську зону міст з кількістю населення 100 тис. осіб і більше;
- наявність у населеного пункту статусу курорту;
- входження до зон радіаційного забруднення.

Для території села Вербова $K_{m1} = 1,1$.

Отже, середня (базова) вартість 1 м^2 земель села Вербова, обчислена відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», становить:

$$C_{nm} = \frac{19,32 \text{ грн/м}^2 \times 6}{3} \times 1,1 = 42,50 \text{ грн/м}^2.$$

Принципи економіко-планувального зонування території

Процес рентоутворення в межах населених пунктів відбувається, зазвичай, на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території.

Основним у земельно-оціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворювальними факторами, котрі впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів. Дотримання цього принципу гарантує врахування рентоутворювальної природи окремих елементів території на різних ієрархічних рівнях: від населених пунктів загалом до земельної ділянки.

Процедура економіко-планувального зонування передбачає:

- аналіз природно-планувальних особливостей території населених пунктів як просторового базису;
- виділення земельно-оціночних одиниць, що характеризуються відносно однорідними споживчими властивостями;
- пофакторну та інтегральну оцінку ступеня цінності території населених пунктів у розрізі земельно-оціночних одиниць;
- об'єднання земельно-оціночних одиниць в економіко-планувальні зони за ступенем цінності території та її функціональним призначенням.

Грошова оцінка земель с. Вербова передбачає визначення ступеня територіальної неоднорідності функціонально-планувальних, соціально-економічних, екологічних, транспортних, інженерних та інших умов функціонування сільської території, що врешті-решт визначає якість території окремих частин села. Для проведення пофакторної оцінки якості земель здійснено земельно-оціночну

структуризацію території: виділення земельно-оціночних одиниць – оціночних районів – функціонально однорідних планувальних одиниць, в межах яких у подальшому здійснено збір, обробку та розрахунок окремих коефіцієнтів якості території.

Після аналізу існуючої ситуації в селі на основі вивчення та аналізу картографічних і ґрунтових матеріалів, а також натурального обстеження території населеного пункту с. Вербова було виділено п'ять оціночних районів.

Зазвичай, кожна загально-оціночна одиниця характеризується за такими факторами.

1. Доступність. Ця характеристика передбачає аналіз і оцінку доступності до центру населених пунктів, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, місць масового відпочинку.

2. Рівень інженерно-транспортного забезпечення та благоустрою території. Ця характеристика передбачає аналіз і оцінку мереж інженерних і транспортних комунікацій, їх довжини та щільності, а також аналіз їх головних споруд, щодо місткості та зон впливу, оцінку зелених насаджень загального користування та спеціального призначення.

3. Рівень розвитку сфери обслуговування населення. Ця характеристика передбачає аналіз та оцінку забезпеченості населення підприємствами громадського обслуговування, комплексності та різноманітності їх функцій.

4. Екологічна якість території, яку описують схемами поширення різних видів забруднення повітря, води, ґрунтів, рівнем цього забруднення, а також витратами, зв'язаними з їх усуненням.

5. Привабливість середовища. Основними складовими цієї характеристики є: різноманітність місць прикладання праці; наявність історико-культурних, архітектурних і природних пам'яток, завершеність архітектурно-просторової забудови, її цінність та ступінь розвиненості планувальної структури.

6. Зручність організації діяльності. Ця характеристика визначається наявністю чи можливістю організації під'їзних залізничних колій, можливістю використання акваторій у виробничих цілях, наявністю особливих вимог до режиму і характеру використання територій (охоронні зони, зони регулювання забудови, планувальні обмеження тощо).

Усі процедури пофакторної оцінки окремих оціночних районів, визначення зонального і локального коефіцієнтів K_m та K_m та економіко-планувальне зонування території виконували із застосуванням програмного комплексу грошової оцінки земель населених пунктів LPS, розробленого фахівцями відділу інформаційних технологій.

Комплексний індекс цінності території оціночних районів ІІ розраховують зважуванням окремих індексів, які було розраховано як результат пофакторної оцінки. Для визначення зважувальних (калібрувальних) коефіцієнтів було застосовано метод кореляційного аналізу (зважували коефіцієнти парної кореляції між значеннями окремих індексів). Вагові коефіцієнти для кожного з індексів показано в табл. 9.3:

Таблиця 9.3

Вагові коефіцієнти для індексів

№	Назва фактора	Вага, %
1	Доступність до центру населеного пункту	12
2	Доступність до концентрованих місць прикладання праці	10
3	Доступність до місць масового відпочинку	10
4	Доступність до зупинок суспільного транспорту	10
5	Рівень водопостачання	6
6	Якість ґрунтів	10
7	Рівень зашумленості	6
8	Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	6
9	Забезпечення культурними та спортивними закладами	10
10	Забезпечення школами	20

Для встановлення меж економіко-планувальних зон було застосовано експертний метод оцінки оціночних районів с. Вербова, який полягає в такому.

1. Заповнено анкету експертної оцінки, що охоплює 16 факторів, які можуть вплинути на значення комплексного індексу цінності району ІІ.

2. Оцінка окремого фактора – за п'ятибальною шкалою, при цьому п'ятьма балами оцінювали найкраще значення фактора, а одним балом – його відсутність або найгірше значення, за винятком п'ятого фактора – рівня відсутності зашумленості (відсутність якого оцінюється найвищим балом – 5).

3. Визначена сума балів оцінки факторів. Анкету експертної оцінки території с. Вербова наведено в табл. 9.4.

4. Визначено середній бал за населеними пунктами.

5. Обчислено комплексний індекс цінності для окремого оціночного району як частки від ділення загальної суми балів за всіма факторами в кожному оціночному районі на середній бал в населених пунктах за формулою:

$$li = \frac{I_c}{I}, \quad (9.13)$$

де I_i – комплексний індекс цінності оціночного району;

I_c – середній бал оціночного району;

I – середній бал для села.

У табл. 9.4 наведено результати експертної оцінки в кожному з оціночних районів.

Таблиця 9.4

Анкета експертної оцінки

№ району	Доступність до центру населеного пункту	Доступність до концентрованих місць прикладання праці	Доступність до містів масового відпочинку	Доступність до зупинок суспільного транспорту	Рівень водопостачання	Якість ґрунтів	Рівень зашумленості	Забезпечення закладами горючі та громадського харчування	Забезпечення культурними та спортивними закладами	Забезпечення школами	Загальна сума балів за всіма факторами
1	5	5	4	5	1	4	4	4	5	5	42
2	5	5	5	5	4	4	4	5	5	5	47
3	5	5	5	5	4	4	3	4	5	5	45
4	5	4	5	5	4	4	5	4	5	5	46
5	4	4	5	4	4	3	5	3	4	4	40

Наступною стадією виконання оцінки земель є економіко-планувальне зонування території сіл – об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. Здійснюється це для узагальнення результатів оцінки території окремих оціночних районів та виділення однотипних за споживчими якостями і функціональним використанням зон.

Для об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони враховували дію трьох факторів.

1. Суміжність районів.
2. Переважно однотипне функціональне використання.
3. Близькість значення комплексного індексу цінності території I_i (значення індексу окремих оціночних районів не мають відзнятися між собою більше, ніж на 25%).

Значення зонального коефіцієнта K_m для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене індексів I_i оціночних районів, які входять до цієї зони (за часткою площі району).

Таблиця 9.5

**Результати пофакторної оцінки під час визначення
комплексного індексу цінності території (Іі)
і зонального коефіцієнта K_{m_2}**

№ оціночної одиниці	Середньо зважений бал	Середньозважений бал за фактором	Комплексний індекс цінності
1	4,44	0,44	0,98
2	4,78	0,48	1,07
3	4,66	0,47	1,04
4	4,68	0,47	1,04
5	4,00	0,40	0,89

Як результат проведення економіко-планувального зонування у с. Вербова було виділено одну зону.

Перелік значень коефіцієнта K_{m_2} та грошову оцінку 1 м² землі в межах економіко-планувальних зон наведено в табл. 9.6.

Таблиця 9.6

**Визначення зонального коефіцієнта K_{m_2} грошової оцінки 1м²
землі межах економіко-планувальних зон**

Економіко-планувальні зони	Оціночний район	Іі	K_{m_2}	Грошова оцінка 1 м ²
1	1	0,98	1	42,5
	2	1,07		
	3	1,04		
	4	1,04		
	5	0,89		
min			1	42,5
max			1	42,5

Опис меж економіко-планувальних зон наведено у табл. 9.7.

Таблиця 9.7

Опис меж економіко-планувальних зон

№ зони	Опис меж
1	1, 2, 3, 4, 5 оціночні райони розміщені в північній, східній, західній частинах та прилягають до центру села

**Визначення функціональних і локальних факторів
у межах економіко-планувальних зон**

У межах кожної економіко-планувальної зони села територія поділяється ще й за функціональним використанням. Наведемо приклад розрахунку грошової оцінки земель різного функціонального призначення (табл. 9.8).

Таблиця 9.8

**Грошова оцінка земель
різного функціонального призначення с. Вербова**

Номер економіко-планувальної зони	землі комерційного використання	землі промисловості	землі житлової забудови, транспорту, зв'язку; Землі гірничої промисловості і гірничих розробок	землі громадського призначення	землі технічної інфраструктури	землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі	
	Кф = 2,5	Кф = 1,2	Кф = 1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
1	106,25	51	42,5	29,75	27,62	21,25	4,25

**Грошова оцінка земель різного функціонального призначення
у розрізі економіко-планувальних зон грн/м²**

- землі харчової промисловості – 1,2;
- землі промисловості – 1,2;
- землі гірничої промисловості, гірничих розробок – 1;
- землі комерційного використання – 2,5;
- землі громадського призначення – 0,7;
- землі змішаного використання – 1;
- землі транспорту, зв'язку – 1;
- землі технічної інфраструктури – 0,65;
- землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі – 0,5;
- землі житлової забудови – 1;
- інші відкриті (незабудовані) землі – 0,1;
- землі під виробничими дворами і будівлями КСП – 1;
- землі під водою з площею акваторії до 50 га включно – 0,5;
- землі зелених насаджень – 0,5;

- землі кладовищ та крематоріїв – 0,5;
- землі запасу та резервного фонду – 0,5.

Для знаходження локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки слід обґрунтовувати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Частка площі встановлюється з використанням автоматизованої системи, наприклад «Муніципальна інформаційна система (МІС)».

Аналіз, проведений в процесі виконання грошової оцінки села, виявив чотири локальні факторів, які можуть вплинути на загальне значення коефіцієнта $K_{м3}$.

Для обчислення $K_{м3}$ враховують перелічені далі локальні фактори. При цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижчий від 0,50 і вищий за 1,50.

Функціонально-планувальні фактори

1. Розміщення земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів: 1,04-1,20.

Інженерно-інфраструктурні фактори

2. Земельна ділянка прилягає до вулиці без твердого покриття: 0,90-0,95.

3. Земельна ділянка не забезпечена централізованим водопостачанням: 0,90-0,95.

Санітарно-гігієнічні фактори

4. Земельна ділянка розміщена в санітарно-захисній зоні: 0,80-0,96.

Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь

Згідно з «Порядком грошової оцінки земель...» землі сільськогосподарського використання оцінюють за розміром диференційного рентного прибутку, який створюється у виробництві зернових культур і визначають за даними економічної оцінки земель, тобто з урахуванням конкретного ґрунтового покриття. Проте, оскільки на землях населених пунктів ґрунтові обстеження, зазвичай, не проводили, на такі землі картографічної інформації про ґрунтовий покрив (карти ґрунтів, експлікація агропромислових ґрунтів) практично немає. Здійснити ґрунтові обміри за край обмежений термін на виконання земельно-оціночних робіт, враховуючи велику кількість населених пунктів і значні площі необстежених земель, неможливо. Вирішення проблеми полягає лише у визначенні основних агропромислових груп ґрунтів у межах населеного пункту за допомогою допоміжних матеріалів – топокарти місцевості та карти

агровиробничих груп ґрунтів сільської ради. У такий спосіб було складено «Картограму агровиробничих груп ґрунтів» (М 1:10000), а також визначено відповідні агровиробничі групи ґрунтів.

Відповідно до даних відділу Держкомзему у Томашпільському районі в межах с. Вербова знаходиться 118,1597 га земель сільськогосподарського використання, га :

рілля – 111,0197;

багаторічні насадження – 3,14;

пасовища – 4,0;

Землі оцінено відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» за даними економічної оцінки земель з урахуванням особливостей ґрунтового покриву території. У межах села поширено такі агрогрупи ґрунтів (табл. 9.9).

Таблиця 9.9

Номенклатурний список

Шифр агрогрупи	Агровиробничі групи ґрунтів
208д	Делювіально-балочні середньосуглинкові наноси
29д	Сірі опідзолені ґрунти, середньосуглинкові
37д	Сірі опідзолені слабозмиті ґрунти, середньосуглинкові
38д	Сірі опідзолені середньозмиті ґрунти, середньосуглинкові
39г	Сірі опідзолені сильнозмиті ґрунти, легкосуглинкові
39д	Сірі опідзолені сильнозмиті ґрунти, середньосуглинкові
49`д	Темно-сірі опідзолені слабозмиті ґрунти, середньосуглинкові
50`д	Темно-сірі опідзолені середньозмиті ґрунти, середньосуглинкові

Грошову оцінку земель сільськогосподарського використання виконано відповідно до «Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». В основу оцінки покладено розрахований рентний прибуток, що створюється у виробництві зернових культур. Показник грошової оцінки є добутком річного рентного прибутку і терміну його капіталізації, який встановлений на рівні 33 років.

Оцінку виконано для всіх категорій земель сільськогосподарського використання, що знаходяться в межах села Вербова. Таксономічними одиницями під час виконання оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, перелік яких щодо території населеного пункту наведено раніше. Відповідну агровиробничу групу ґрунтів у межах земельної ділянки визначають тільки методом експертної оцінки. Це виконують фахівці на основі базової інформації, наведеної в цьому розділі.

Грошову оцінку 1 га земель агровиробничих груп ґрунтів (Гагр.) розраховано за формулою:

$$\text{Гагр.} = \Gamma \times \frac{\text{Багр.}}{Б}, \quad (9.14)$$

де Γ – грошова оцінка 1 га відповідних сільськогосподарських угідь в сільськогосподарському підприємстві;

Багр. – бал бонітету зазначеної агровиробничої групи ґрунтів;

Б – середній бал бонітету ґрунтів природно-сільськогосподарського району.

Грошова оцінка 1 га земель станом на 01.01.2012 (з урахуванням індексації відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 року №785) становить:

- ріллі – 20909 грн;
- багаторічних насаджень – 24762 грн;
- пасовищ – 2877 грн.

Відповідно до шкали бонітування в зазначеному природно-сільськогосподарському районі середній бал бонітету земель наведено у табл. 9.10.

Таблиця 9.10

Середній бал бонітету в розрізі угідь

Категорія угідь	Середній бал бонітету в селі
Рілля	35
Багаторічні насадження	48
Пасовища	5

Бонітет агрогрупи ґрунтів, виділених у межах с. Вербова для земель сільськогосподарського використання, наведено в табл. 9.11.

Грошову оцінку 1 га земель сільськогосподарського використання в межах села за агровиробничими групами ґрунтів станом на 01.01.2012 наведено в табл. 9.12.

Грошову оцінку будь-якої ділянки земель сільськогосподарського використання в межах населених пунктів визначають сумуванням добутоків грошової оцінки кожної з агрогруп ґрунтів, що входять до складу цієї ділянки (табл. 9.13). Ідентифікацію агровиробничих груп ґрунтів здійснюють на основі використання *Картограми агровиробничих груп ґрунтів*, яку передають замовникові у складі матеріалів грошової оцінки земель.

Отже, грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах с. Вербова становить 408725,0 гривень.

Після чого можна розрахувати грошову оцінку земель певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів (табл. 9.14).

Таблиця 9.11

Шкала бонітування ґрунтів

Шифр агрогрупи	Бал бонітету		
	рілля	багаторічні насадження	пасовища
208 _д	43	0	14
29 _д	35	0	0
37 _д	30	33	8
38 _д	16	14	4
39 _г	9	0	0
39 _д	12	0	3
49` _д	41	49	12
50` _д	23	0	6

Таблиця 9.12

Грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання с. Вербова

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка 1 га земель, грн		
	рілля	багаторічні насадження	пасовища
208 _д	25688,2	0	8055,6
29 _д	20909	0	0
37 _д	17922	17023,88	4603,2
38 _д	9558,4	7222,25	2301,6
39 _г	5376,6	0	0
39 _д	7168,8	0	1726,2
49` _д	24493,4	25277,88	6904,8
50` _д	13740,2	0	3452,4

Таблиця 9.13

Грошова оцінка сільськогосподарських угідь в межах с. Вербова

Угіддя	Агрогрупа		Грошова оцінка 1 га, грн	Загальна оцінка, грн
	шифр	площа		
1	2	3	4	5
рілля	29` _г	69,80	2630	183574
	29 _д	15,88	3381	53690
	37 _г	6,80	2379	16177
	37 _д	8,40	2755	23142
	38 _д	0,90	1628	1465
разом		101,78		278048
багаторічні насадження	29` _г	21,20	4562	96714
	29 _д	2,90	5840	16936
	37 _г	1,30	3832	4982
	37 _д	0,40	4380	1752
разом		25,8		120384

Закінчення табл. 9.13

1	2	3	4	5
сіножаті	29г	3,8	547	2079
пасовища	29г	0,34	842	286
	37г	0,30	702	211
	141''	4,5	1403	6314
	210д	1,0	1403	1403
разом		6,14		8214
Всього		137,52		408725

Таблиця 9.14

Грошова оцінка земель села за функціональним використанням

№ з/п	Функціональне використання території	Площа, га	Загальна вартість, грн	Середньозв. вартість 1 м ² , грн
1	Землі житлової забудови	13,32	1305087	9,79
2	Землі комерційного використання	0,19	52972	27,88
3	Землі громадського призначення	0,87	65667	7,55
4	Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі	21,2	965250	4,55
5	Землі сільськогосподарського призначення (вироб. будівлі і двори)	0,7	64330	9,19
6	Сільськогосподарські угіддя	137,52	846048	0,62
	в тому числі: рілля	101,78	575556	0,57
	багаторічні насадження	25,80	249189	0,96
	сіножаті	3,80	4302	0,11
	пасовища	6,14	17001	0,28
7	Землі транспорту	4,30	383130	8,91
8	Вулична мережа	19,0		
	По населеному пункту	197,1	3682484	1,87

Організацію робіт з грошової оцінки земель населених пунктів покладено на Державне агентство земельних ресурсів України. Грошову оцінку земель населених пунктів здійснюють переважно проектні організації – розробники генеральних планів.

9.3. Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення

Поряд із грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів важливе значення для створення

умов ефективного використання землі, стимулювання підприємницької діяльності, заохочення інвестицій має грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Кабінет Міністрів України затвердив Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

Постанова Кабінет Міністрів України від 23.11.2011 №1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» набула чинності з 01.01.2013 р.

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) проводиться з метою визначення розміру земельного податку, держмити у разі міні, упадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізму економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Об'єктом нормативної грошової оцінки земель є ділянка, що використовується за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії її віднесено (крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення).

Нормативну грошову оцінку земель проводять з урахуванням відомостей державних кадастрів (земельного, лісового, водного), документації із землеустрою, містобудівної документації на регіональному рівні (схеми планування території областей та районів).

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою 9.15:

$$Цн = Пд \times Рд \times Ск \times Км \times Кв \times Кмц \times Кі, \quad (9.15)$$

де Пд – площа земельної ділянки, що приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою, м²;

Рд – рентний дохід на один м² площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з табл. 9.15, гривень на рік;

Ск – строк капіталізації, років;

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки;

Кмц – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки зе-

мель, що визначається згідно із статтею 289 розділу XIII Податково-го кодексу України.

Таблиця 9.15

Нормативи рентного доходу для відповідної категорії земель

Категорія земель	Рентний дохід, грн/м ² на рік
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	0,1179
Землі оздоровчого призначення	0,0752
Землі рекреаційного призначення	0,0627
Землі історико-культурного призначення	0,1191
Землі лісгосподарського призначення	0,0063
Землі водного фонду	0,0211
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	0,6637

Строк капіталізації рентного доходу визначають для всіх категорій земель (крім земель лісгосподарського призначення), який становить 33 роки, для земель лісгосподарського призначення – 50 років.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (К_м) (крім земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду), визначають для кадастрового кварталу, межі якого відображають на індексних кадастрових картах (планах), за формулою 9.16:

$$K_m = K_p \times K_l, \quad (9.16)$$

де К_р – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу;

К_л – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Для земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (К_м), приймається рівним одиниці.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (К_р), визначають за формулою 9.17:

$$K_p = K_{p1} \times K_{p2} \times K_{p3}, \quad (9.17)$$

де К_{р1} – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів;

К_{р2} – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення (табл. 9.16);

К_{р3} – коефіцієнт, який враховує місце розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та визначається згідно з табл. 9.17.

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів (Kp_1), нормативна грошова оцінка земель яких визначена, якщо найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту не перевищує зони впливу населеного пункту (Δ), для відповідної категорії земель визначають за формулою (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водно-фонду):

$$Kp_1 = \frac{\left(\frac{Ц_{нм} \times K_{пт}}{Ск \times R_d \times Kp_2 \times Kp_3} - 1 \right) \times (\Delta - L)}{\Delta} + 1, \quad (9.18)$$

де $Ц_{нм}$ – середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування, що визначена відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 квітня 2006 року за № 388/12262, з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, гривень;

$K_{пт}$ – коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності територій у зоні впливу населених пунктів та визначається згідно з табл. 9.18;

$Ск$ – строк капіталізації (33 роки);

R_d – рентний дохід на один m^2 площі для відповідної категорії земель (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водно-фонду), що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з табл. 9.15, гривень на рік;

Kp_2 – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення та визначається згідно з табл. 9.16;

Kp_3 – коефіцієнт, який враховує розміщення кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та визначається згідно з табл. 9.17;

Δ – ширина зони впливу населеного пункту, що визначається згідно з табл. 9.19, км;

L – геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту відповідно до даних індексних кадастрових карт (планів), км.

Якщо населені пункти, нормативна грошова оцінка земель яких визначена, відсутні на відстані від межі кадастрового кварталу меншій, ніж ширина зони впливу населених пунктів (D), коефіцієнт K_{p1} приймається рівним одиниці.

Для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, водного фонду коефіцієнт K_{p1} приймається рівним одиниці.

Якщо кадастровий квартал розташований у межах ширини зони впливу декількох населених пунктів, приймається найбільше з можливих значень коефіцієнта K_{p1} .

Якщо розрахункове значення коефіцієнта K_{p1} менше одиниці, він приймається рівним одиниці.

Коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (K_L), визначається згідно з табл. 9.20, як добуток значень коефіцієнтів, які відповідають локальним факторам, що мають прояв у межах цього кадастрового кварталу.

Таблиця 9.16

**Коефіцієнти,
які враховують віддаленість кадастрового кварталу
від автомобільних доріг державного значення (K_{p2})**

Відстань до автомобільної дороги державного значення, км	Значення коефіцієнта K_{p2}
до 5	1,30
5 – 10	1,25
10 – 15	1,20
15 – 20	1,10
20 – 25	1,05
25 і більше	1,00

- Примітки:
1. Коефіцієнт K_{p2} визначають, виходячи з геометрично найменшої відстані між межею кадастрового кварталу до вісі автомобільних доріг державного значення, які внесено до Переліку автомобільних доріг загального користування державного значення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 квітня 2012 року № 301.
 2. Якщо на відстані до 25 км від межі кадастрового кварталу наявні декілька автомобільних доріг державного значення, для кадастрового кварталу приймається найвище з можливих значень коефіцієнта K_{p2} .

Таблиця 9.17

**Коефіцієнти,
які враховують розміщення кадастрового кварталу
у зонах радіоактивного забруднення внаслідок
Чорнобильської катастрофи (Кр₃)**

Розміщення кадастрового кварталу у зоні радіоактивного забруднення	Значення коефіцієнта Кр ₃
Зона відчуження	0,50
Зона безумовного (обов'язкового) відселення	0,60
Зона гарантованого добровільного відселення	0,80
Зона посиленого радіоекологічного контролю	0,90

- Примітки:
1. Для кадастрових кварталів, які не належать до зон радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, коефіцієнт (Кр₃) приймається рівним одиниці.
 2. Зони гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю визначені постановою Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 року № 106 «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР «Про правовий режим територій, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи».
 3. Кадастровий квартал вважають таким, що входить до зони радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, якщо до неї входить більше половини площі кадастрового кварталу.

Таблиця 9.18

**Коефіцієнти,
які враховують ступінь містобудівної цінності територій
у зоні впливу населених пунктів (Кпт)**

Чисельність населення населених пунктів, тис. осіб	Значення коефіцієнта Кпт
до 20	0,75
від 20 до 50	0,50
від 50 до 100	0,40
від 100 до 250	0,35
від 250 до 500	0,30
від 500 до 1000	0,25
від 1000 до 2000	0,20
понад 2000	0,15

Таблиця 9.19

Ширина зони впливу населених пунктів (Д)

Типи населених пунктів	Ширина зони впливу, км
Столиця України м. Київ	50
Міста – обласні центри, міста Севастополь та Сімферополь	30
Міста обласного значення з чисельністю понад 50 тис. осіб	20
Міста обласного значення з чисельністю менше 50 тис. осіб	10
Міста районного значення та селища із статусом районного центру	5

Таблиця 9.20

Коефіцієнти, які враховують локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (Ка)

Назва групи факторів	Назва локальних факторів	Значення коефіцієнта К _л
1	2	3
Функціонально-планувальні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу: в зоні пішохідної доступності (не більше 600 м) до місць розселення та громадських центрів	1,07
	у приреєвковій зоні (кадастровий квартал розташований або прилеглий до відводу залізниці, має під'їзну залізничну колю)	1,07
Інженерно-геологічні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу: у межах території, що має ухил поверхні понад 20%	0,87
	на ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/см ² за потужності понад два метри	0,90
	у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м	0,93
	у зоні затоплення паводком понад 4% забезпеченості (шар затоплення понад два метри)	0,93
	у зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується	0,93
	у зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія – яри глибиною понад 10 м, штучні підземні виробки – катакомби, підірвані території, провали та значні тріщини у земній корі, у тому числі з виходом метану на поверхню)	0,83
	на наливних (насипних) територіях	1,05

Закінчення табл. 9.20

1	2	3
Історико-культурні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу: у межах заповідної території	1,14
	у зоні регулювання забудови	1,10
	у зоні історичного ландшафту, що охороняється	1,09
	у зоні охорони поодиноких пам'яток	1,09
Природно-ландшафтні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу: у межах території природоохоронного призначення (національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи)	1,09
	у межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони)	1,08
	у межах території рекреаційного призначення (земель туризму та відпочинку, парків та зелених зон)	1,07
Санітарно-гігієнічні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу: у санітарно-захисній зоні	0,88
	у водоохоронній зоні	1,04
	у зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря	0,87
	у зоні обмеження забудови за рівнем забруднення електромагнітного поля	0,93
	у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів	0,94
	в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали), на територіях, зайнятих породними відвалами і териконами	0,93

Примітка. Кадастровий квартал вважається таким, що має прояв локального фактора місця розташування, якщо цей фактор проявляється на площі більшій, ніж половина площі цього кадастрового кварталу.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (K_v), визначають за формулою 9.20:

$$K_v = K_{v_1} \times K_{v_2} \times K_{v_3} \times K_{v_4}, \quad (9.20)$$

де K_{v_1} – коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки, визначається згідно з табл. 9.21, відповідно до даних Державного земельного кадастру;

K_{v_2} – коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення згідно з табл. 9.22, а для земельних ділянок інших категорій прирівнюється до одиниці;

K_{v_3} – коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих ліською (деревною та

чагарниковою) рослинністю, а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці;

$K_{в4}$ – коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із цими об'єктами: природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші водні об'єкти, цього розділу, а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці.

Таблиця 9.21

**Коефіцієнти,
які враховують склад угідь земельної ділянки ($K_{в1}$)**

Назва угіддя	Код групи угідь згідно з КВЗУ	Номер графі державної статистичної звітності (форма № 6-зем)	Значення коефіцієнта $K_{в1}$
1	2	3	4
Рілля, рослинний покрив земель і ґрунти, землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	001, 002, 013	5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20	1,0
Землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	003	66, 68, 69, 70, 71	1,0
Чагарникова рослинність природного походження, ліси та інші лісовкриті землі	004, 005	23, 26, 27, 28	1,0
Води	006	64, 65, 73, 74, 75, 76, 77	1,0
Землі під житловою забудовою	007	35, 36	1,0
Землі під громадською забудовою (крім земель комерційного та іншого використання, земель, які використовують переважно комерційні, торгові і відповідні служби – торгові центри, комерційні банки, автозаправні станції, ремонтні майстерні, готелі, ресторани, бари, їдальні, торгові склади та будівлі органів управління ними)	008	43 (крім земель частин, підприємств, організацій, установ, навчальних закладів оборони)	0,7
Землі під громадською забудовою (землі комерційного та іншого використання, землі, які використовують переважно комерційні, торгові і відповідні служби – торгові центри, комерційні банки, автозаправні станції, ремонтні майстерні, готелі, ресторани, бари, їдальні, торгові склади та будівлі органів управління ними)	008	42	2,5

Закінчення табл. 9.21

1	2	3	4
Землі, які використовують для транспорту	009	46, 47, 48, 49	1,0
Землі, які використовують для технічної інфраструктури	010	51, 52, 53, 54	0,7
Землі під промисловою забудовою (крім торфорозробок, які експлуатують, та відпрацьованих розробок та кар'єрів, закритих шахт, відвалів, териконів, які не експлуатують)	011	37 (не включаючи 39, 41)	1,2
Землі під промисловою забудовою (торфорозробки, які експлуатують, та відпрацьовані розробки, кар'єри, закриті шахти, відвали, терикони, які не експлуатують)	011	39, 41	0,1
Землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)	012	58	0,5
Землі, які використовують для відпочинку та оздоровлення	014	56, 57, 59, 60, 61, 62	1,0
Землі під об'єктами та спорудами спеціального призначення	015	43 (землі частин, підприємств, організацій, установ, навчальних закладів оборони)	0,5

- Примітки:
1. У разі наявності на земельній ділянці двох і більше земельних угідь коефіцієнт K_v визначають як середньозважений за їх площею.
 2. Класифікацію видів земельних угідь (КВЗУ) визначають згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».
 3. Для земельних угідь усіх видів, що наявні в межах земельних ділянок промисловості, згідно з розділом 11 Класифікації видів цільового призначення земель (Додаток 39 до Вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа (Додаток 1 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051)), значення коефіцієнта K_v приймається рівним 1,2.
 4. Показники граф державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форма № 6-зем «Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності» (річна)) визначають згідно з наказом Державного комітету статистики України від 05 листопада 1998 року № 377 «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем)», зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 14 грудня 1998 року за № 788/3228 (зі змінами).

Таблиця 9.22

**Коефіцієнти, які враховують регіональні відмінності
у формуванні рентного доходу та визначають для земель
промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони
та іншого призначення ($K_{в2}$)**

Адміністративно-територіальні одиниці	Значення коефіцієнта $K_{в2}$
Автономна Республіка Крим	0,91
Вінницька область	0,79
Волинська область	0,96
Дніпропетровська область	1,11
Донецька область	1,23
Житомирська область	1,19
Закарпатська область	0,89
Запорізька область	1,10
Івано-Франківська область	0,89
Київська область	1,08
Кіровоградська область	0,70
Луганська область	0,98
Львівська область	1,10
Миколаївська область	0,89
Одеська область	1,68
Полтавська область	0,87
Рівненська область	0,93
Сумська область	0,81
Тернопільська область	0,77
Харківська область	1,19
Херсонська область	0,94
Хмельницька область	0,81
Черкаська область	0,83
Чернівецька область	1,15
Чернігівська область	0,89
м. Севастополь	1,30

Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень ($K_{в3}$), визначають за формулою:

$$K_{в3} = K_{л1} \times K_{л2} \times K_{л3}, \quad (9.21)$$

де $K_{л1}$ - коефіцієнт, який враховує тип лісорослинних умов та визначається згідно з табл. 9.23, 9.24, 9.25, 9.26 та 9.27 залежно від місця розташування земельної ділянки;

$K_{л2}$ – коефіцієнт, який враховує ефект від використання технічних, лікарських, інших продуктів лісу та корисних властивостей лісів та

приймається: для експлуатаційних лісів – 1,5; для лісів інших категорій, в яких рубки головного користування дозволені, – 2,0; для лісів, у яких рубки головного користування заборонені, – 4,0;

$K_{Л3}$ – коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній та визначається згідно з табл. 9.28.

Таблиця 9.23

**Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов
($K_{Л1}$) в умовах Полісся**

Тип лісо-рослинних умов	Значення коефіцієнта $K_{Л1}$ за категоріями лісів:										
	експлуатаційні ліси					інші категорії лісів, в яких рубки головного користування					заборонені
	дозволені					заборонені					
	розряди лісових такс					розряди лісових такс					
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
A0	0,468	0,272	0,232	0,232	0,232	0,430	0,244	0,232	0,232	0,232	0,440
A1	1,398	0,934	0,708	0,468	0,234	1,456	0,974	0,742	0,494	0,250	1,548
A2	1,810	1,228	0,946	0,646	0,352	1,824	1,236	0,954	0,652	0,354	1,906
A3	1,398	0,934	0,708	0,468	0,234	1,456	0,974	0,742	0,494	0,250	1,548
A4	0,824	0,526	0,378	0,232	0,232	0,874	0,560	0,408	0,244	0,232	0,858
A5	0,468	0,272	0,232	0,232	0,232	0,430	0,244	0,232	0,232	0,232	0,440
B0	1,398	0,934	0,708	0,468	0,234	1,456	0,974	0,742	0,494	0,250	1,548
B1	1,810	1,228	0,946	0,646	0,352	1,824	1,236	0,954	0,652	0,354	1,906
B2	3,092	2,140	1,682	1,198	0,716	3,106	2,148	1,688	1,206	0,720	3,100
B3	2,616	1,802	1,410	0,992	0,580	2,638	1,816	1,420	1,004	0,586	2,654
B4	1,398	0,934	0,708	0,468	0,234	1,456	0,974	0,742	0,494	0,250	1,548
B5	0,824	0,526	0,378	0,232	0,232	0,874	0,560	0,408	0,244	0,232	0,858
C0	1,810	1,228	0,946	0,646	0,352	1,824	1,236	0,954	0,652	0,354	1,906
C1	2,128	1,454	1,130	0,782	0,442	2,154	1,472	1,142	0,794	0,448	2,086
C2	3,664	2,548	2,000	1,444	0,880	3,590	2,492	1,966	1,414	0,856	3,538
C3	3,446	2,400	1,882	1,352	0,814	3,276	2,276	1,782	1,280	0,766	3,272
C4	2,128	1,454	1,130	0,782	0,442	2,154	1,472	1,142	0,794	0,448	2,086
C5	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232
D0	0,666	0,414	0,282	0,232	0,232	0,610	0,372	0,250	0,232	0,232	0,554
D1	1,860	1,270	0,968	0,672	0,366	2,136	1,468	1,126	0,790	0,442	2,136
D2	3,800	2,662	2,080	1,508	0,914	3,446	2,406	1,878	1,354	0,812	3,446
D3	4,674	3,288	2,580	1,884	1,160	4,338	3,046	2,392	2,004	1,064	4,338
D4	2,924	2,032	1,578	1,130	0,666	2,756	1,912	1,482	1,058	0,616	2,756
D5	0,342	0,232	0,232	0,232	0,232	0,342	0,232	0,232	0,232	0,232	0,334

Примітка. Усі райони Волинської, Житомирської, Рівненської, Чернігівської областей (за винятком віднесених до Лісостепу); Бородянський, Броварський, Вишгородський, Іванківський, Києво-Святошинський, Макарівський, Поліський райони Київської області; Середино-Будський, Шосткінський, Ямпільський райони Сумської області.

Таблиця 9.24

**Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов (К_{Л1})
в умовах Лісостепу**

Тип лісорослинних умов	Значення коефіцієнта К _{Л1} за категоріями лісів:										
	експлуатаційні ліси					інші категорії лісів, в яких рубки головно-го користування					заборонені
	розряди лісових такс					розряди лісових такс					
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
	A1	1,268	0,804	0,578	0,362	0,362	1,326	0,844	0,612	0,364	0,362
A2	1,680	1,098	0,816	0,516	0,362	1,694	1,106	0,824	0,522	0,362	1,776
A3	1,268	0,804	0,578	0,362	0,362	1,326	0,844	0,612	0,364	0,362	1,418
A4	0,694	0,396	0,362	0,362	0,362	0,744	0,430	0,362	0,362	0,362	0,728
A5	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362
B0	1,268	0,804	0,578	0,362	0,362	1,326	0,844	0,612	0,364	0,362	1,418
B1	1,680	1,098	0,816	0,516	0,362	1,694	1,106	0,824	0,522	0,362	1,776
B2	2,962	2,010	1,552	1,068	0,586	2,976	2,018	1,558	1,076	0,590	2,970
B3	2,486	1,672	1,280	0,862	0,450	2,508	1,686	1,290	0,874	0,456	2,524
B4	1,268	0,804	0,578	0,362	0,362	1,326	0,844	0,612	0,364	0,362	1,418
B5	0,694	0,396	0,362	0,362	0,362	0,744	0,430	0,362	0,362	0,362	0,728
C0	1,680	1,098	0,816	0,516	0,362	1,694	1,106	0,824	0,522	0,362	1,776
C1	1,998	1,324	1,000	0,652	0,362	2,024	1,342	1,012	0,664	0,362	1,956
C2	3,534	2,418	1,882	1,314	0,750	3,460	2,362	1,836	1,284	0,726	3,408
C3	3,316	2,272	1,752	1,224	0,686	3,146	2,148	1,654	1,150	0,636	3,144
C4	1,998	1,324	1,000	0,652	0,362	2,024	1,342	1,012	0,664	0,362	1,956
C5	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362
D0	0,536	0,362	0,362	0,362	0,362	0,480	0,362	0,362	0,362	0,362	0,424
D1	1,730	1,140	0,838	0,542	0,362	2,006	1,338	0,996	0,660	0,362	2,006
D2	3,670	2,532	1,952	1,378	0,784	3,316	2,276	1,748	1,224	0,682	3,316
D3	4,544	3,158	2,454	1,754	1,030	4,208	2,916	2,262	1,874	0,934	4,208
D4	2,794	1,902	1,448	1,000	0,536	2,626	1,782	1,352	0,928	0,486	2,626
D5	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362

Примітка. Усі райони Вінницької, Полтавської, Тернопільської, Хмельницької, Черкаської областей; усі райони Київської, Сумської областей (за винятком віднесених до Полісся); усі райони Чернівецької області (за винятком віднесених до Українських Карпат); Горюхівський, Володимир-Волинський, Іванічівський, Локачинський, Луцький райони Волинської області; Андрушівський, Бердичівський, Любарський, Попільнянський, Ружинський, Чуднівський райони Житомирської області; Галицький, Городенківський, Рогатинський, Снятинський, Тлумачський райони Івано-Франківської області; Вільшанський, Гайворонський, Голованівський, Добровеличківський, Знамянський, Маловисівський, Новоархангельський, Новомиргородський, Олександрівський, Онуфріївський, Світловодський, Улянівський райони Кіровоградської області; Бродівський, Буський, Городоцький, Золочівський, Кам'янка-Бузький, Жидачівський, Жовківський, Миколаївський, Мостиський, Перемішлянський, Радехівський, Сокальський, Стрийський, Пустомитівський, Яворівський райони Львівської області; Балтський, Кодимський, Савранський, Фрунзівський, Котовський, Красноокнянський райони Одеської області; Гошанський, Демидівський, Дубенський, Здолбунівський, Корецький, Млинівський, Острозький, Радивилівський, Рівненський райони Рівненської області; Богодухівський, Балаклійський, Борівський, Валківський, Великобурульський, Вовчанський, Дворічанський, Дергачівський, Зміївський, Золочівський, Коломацький, Краснокутський, Печенізький, Харківський, Чугуївський райони Харківської області; Бахмацький, Бобровицький, Борзнянський, Варвинський, Ічнянський, Ніжинський, Носівський, Прилуцький, Срібнянський, Талалаївський райони Чернігівської області.

Таблиця 9.25

**Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов
(К_{Л1}) в умовах Степу**

Тип лісорослинних умов	Значення коефіцієнта К _{Л1}					
	категорія лісів, в яких рубки головного користування					
	дозволені					заборонені
	розряди лісових такс					
1	2	3	4	5	6	7
1						
A0	1,352	0,954	0,796	0,636	0,398	1,352
A1	1,352	0,954	0,796	0,636	0,398	1,352
A2	2,884	2,036	1,696	1,356	0,848	2,884
A3	2,884	2,036	1,696	1,356	0,848	2,884
A4	1,352	0,954	0,796	0,636	0,398	1,352
A5	1,352	0,954	0,796	0,636	0,398	1,352
B0	1,892	1,336	1,114	0,890	0,556	1,892
B1	1,892	1,336	1,114	0,890	0,556	1,892
B2	4,506	3,180	2,650	2,120	1,326	4,506
B3	4,506	3,180	2,650	2,120	1,326	4,506
B4	1,892	1,336	1,114	0,890	0,556	1,892
B5	1,892	1,336	1,114	0,890	0,556	1,892
C0	2,522	1,780	1,484	1,188	0,742	2,522
C1	2,522	1,780	1,484	1,188	0,742	2,522
C2	7,118	5,024	4,188	3,350	2,094	7,118
C3	7,118	5,024	4,188	3,350	2,094	7,118
C4	0,992	0,700	0,584	0,466	0,292	0,992
C5	0,902	0,636	0,530	0,424	0,266	0,902
D0	3,874	2,734	2,280	1,824	1,140	3,874
D1	3,874	2,734	2,280	1,824	1,140	3,874
D2	5,406	3,816	3,180	2,544	1,590	5,406
D3	6,488	4,580	3,816	3,052	1,908	6,488
D4	1,082	0,764	0,636	0,508	0,318	1,082
D5	1,172	0,826	0,690	0,552	0,344	1,172

Примітка. Усі райони Дніпропетровської, Донецької, Запорізької, Луганської, Миколаївської, Херсонської областей; усі райони Кіровоградської, Харківської, Одеської областей (за винятком віднесених до Лісостепу); Джанкойський, Кіровський, Красногвардійський, Красноперкопський, Ленінський, Нижньогірський, Первомайський, Роздольненський, Сакський, Советський, Чорноморський райони Автономної Республіки Крим.

Таблиця 9.26

**Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов (К_{Л1})
в умовах Гірського Криму**

Тип лісорослинних умов	Значення коефіцієнта К _{Л1}
1	2
A2	0,348
B0	0,290
B1	0,348
B2	0,580

Закінчення табл. 9.26

1	2
C0	0,348
C1	0,406
C2	0,667
C3	0,667
D0	0,435
D1	0,464
D2	0,870
D3	1,073

Примітки: 1. Ці коефіцієнти застосовуються до всіх земель лісогосподарського призначення Автономної Республіки Крим (за винятком віднесених до Степу) та міста Севастополя.

2. Коефіцієнт $K_{Л1}$ в умовах Автономної Республіки Крим та міста Севастополя збільшується на коефіцієнт протиерозійної цінності гірських лісів Криму, що приймається: за крутизні схилу до 5 град. – 1,0; 6 – 15 град. – 2,0; 16 – 25 град. – 3,0; 26 – 35 град. – 4,0; понад 35 град. – 5,0.

Таблиця 9.27

**Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов ($K_{Л1}$)
в умовах Українських Карпат**

Тип лісорослинних умов (лісу)	Значення коефіцієнта $K_{Л1}$	Тип лісорослинних умов (лісу)	Значення коефіцієнта $K_{Л1}$
1	2	3	4
V2Б	2,033	C3ПЯ	2,703
V2Я	1,297	C3КЯ	1,582
V3Б	2,033	C3Я	2,538
V3Я	1,297	C3ЯБГ	2,033
V3КЯ	1,165	C4Д	3,066
V3МКЯ	1,165	C4ДП	2,758
V4Я	1,044	C4ЯП	3,099
V4КЯ	0,956	C4ПЯ	2,285
C1Д	3,066	C4Я	1,560
C1ДС	2,978	D1ГД	3,066
C2ГД	5,988	D1ГДС	3,846
C2ГДС	3,846	D2ГД	6,801
C2БД	5,351	D2ГДС	5,296
C2БДС	4,033	D2БД	7,142
C2ПД	5,867	D2БДС	5,626
C2ДГБ	3,241	D2ДГБ	7,516
C2ГБ	3,241	D2ГБ	7,516
C2Б	3,626	D2Б	5,637
C2ПБ	3,439	D2ПБ	5,021

Закінчення табл. 9.27

1	2	3	4
С2ЯПБ	3,439	Д2БП	2,560
С2ЯБП	1,967	Д3ГД	9,373
С2ДБП	2,044	Д3БД	9,636
С3ГД	6,801	Д3БДС	6,714
С3ГДС	5,296	Д3ПД	10,658
С3БД	7,142	Д3ДГБ	8,900
С3БДС	5,626	Д3ГБ	8,900
С3ПД	7,691	Д3ГПБ	7,735
С3ДГБ	5,318	Д3ПБ	7,472
С3ГБ	5,318	Д3Б	6,790
С3ГПБ	5,021	Д3ЯПБ	7,472
С3ПБ	5,021	Д3ЯБ	7,472
С3Б	5,087	Д3ДБП	2,670
С3ЯПБ	5,560	Д3ГБП	3,011
С3ЯБ	5,560	Д3БП	3,011
С3ЯВБ	8,790	Д3БЯП	3,516
С3ДБП	2,439	Д3БЯ	3,395
С3ДП	2,439	Д3БПЯ	3,296
С3БП	2,560	Д4ГД	7,417
С3БЯП	2,945	Д4Б	3,296
С3БЯ	2,703	Д4П	2,285
С3БПЯ	2,703	Д4ПЯ	2,285

Примітка. Усі райони Закарпатської області; усі райони Івано-Франківської, Львівської областей (за винятком віднесених до Лісостепу); Вижиницький, Путивльський, Сторожинецький райони Чернівецької області.

Таблиця 9.28

Коефіцієнти, які враховують фактичну лісистість території (К_{Л3})

Природна зона	Значення коефіцієнта К _{Л3}
Полісся	1,0
Лісостеп	1,4
Степ	1,7
Гірський Крим	1,5
Українські Карпати	1,0

Площі і типи лісорослинних умов або типи лісу в таксаційних виділах лісових земель, їхня належність до адміністративно-територіальних одиниць, природно-кліматичних зон, категорій лісів, лісотаксових поясів та розрядів лісових такс приймають за даними Республіканського комітету Автономної Республіки Крим з лісового та мисливського господарства, територіальних органів

Державного агентства лісових ресурсів України, які подає фізична або юридична особа, яка звертається за отриманням адміністративної послуги з видачі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель.

Нормативну грошову оцінку лісових земель, у лісах яких рубки головного користування заборонено, за розрядами лісових такс не диференціюють і приймають на рівні оцінок за першим розрядом.

Коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів ($K_{в4}$), визначають за формулою:

$$K_{в4} = K_{вд1} \times K_{вд2} \times K_{вд3}, \quad (9.22)$$

де $K_{вд1}$ – коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта та визначається згідно з табл. 9.29;

$K_{вд2}$ – коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта та визначається згідно з табл. 9.30 до цього Порядку;

$K_{вд3}$ – коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта та визначається згідно з табл. 9.31 до цього Порядку.

Таблиця 9.29

Коефіцієнти, які враховують значення водних об'єктів ($K_{вд1}$)

Типи водних об'єктів	Території надмірного зволоження	Території нормального зволоження	Території недостатнього зволоження
Загальнодержавного значення	1,0	1,2	1,5
Місцевого значення	0,7	1,0	1,1

Таблиця 9.30

Коефіцієнти, які враховують якісний стан водних об'єктів ($K_{вд2}$)

Показники	Значення коефіцієнта $K_{вд2}$
Незабруднені (чисті)	1,5
Слабо забруднені (умовно чисті)	1,2
Помірно забруднені	0,9
Брудні	0,7
Дуже брудні	0,5

Таблиця 9.31

Коефіцієнти, які враховують екологічне значення водних об'єктів ($K_{вд3}$)

Показники	Значення коефіцієнта $K_{вд3}$
Особливо цінні	1,5
Цінні	1,2
Інші	1,0

Значення та якісний стан водних об'єктів приймають за даними Державного агентства водних ресурсів України, а екологічне значення – за даними Міністерства екології та природних ресурсів України.

Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмц), визначають для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення та історико-культурного призначення за формулою 9.23:

$$Кмц = Кмц_1 \times Кмц_2, \quad (9.23)$$

де Кмц₁ – коефіцієнт, який враховує цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та визначається згідно з табл. 9.32, 9.33 до цього Порядку;

Кмц₂ – коефіцієнт, що враховує статус земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та приймається: для об'єктів місцевого значення – 1,1; для об'єктів загальнодержавного значення – 1,3.

Таблиця 9.31

Коефіцієнти, які враховують цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмц₁)

Адміністративно-територіальна одиниця (автономна республіка, область, місто)	Землі оздоровчого призначення	Землі рекреаційного призначення	Землі історико-культурного призначення
1	2	3	4
Автономна Республіка Крим	3,6	3,6	2,3
у т.ч.: південне узбережжя	7,6	7,6	2,3
південно-східне узбережжя	4,5	4,5	2,4
західне узбережжя	5,4	5,4	2,3
Вінницька	0,8	0,8	1,2
Волинська	0,9	0,9	1,3
Дніпропетровська	0,6	0,6	0,7
Донецька	0,7	0,7	0,5
у т.ч. Азовське узбережжя	1,2	1,2	0,5
Житомирська	1,0	1,0	0,7
Закарпатська	3,0	3,0	1,4
Запорізька	0,7	0,7	0,8
у т.ч. Азовське узбережжя	1,2	1,2	0,5
Івано-Франківська	1,4	1,4	1,5
у т.ч. гірська і передгірська частини	2,5	2,5	1,5

Закінчення табл. 9.31

1	2	3	4
Київська	1,0	1,0	0,8
Кіровоградська	0,6	0,6	0,5
Дуганська	0,6	0,6	0,4
Львівська	1,4	1,4	3,1
у т.ч. гірська і передгірська частини	2,5	2,5	3,1
Миколаївська	1,1	1,1	0,4
у т.ч. Чорноморське узбережжя	1,5	1,5	0,4
Одеська	1,2	1,2	0,4
у т.ч. Чорноморське узбережжя	1,5	1,5	0,4
Полтавська	0,9	0,9	0,6
Рівненська	1,0	1,0	0,8
Сумська	0,9	0,9	0,8
Тернопільська	1,1	1,1	1,3
Харківська	0,8	0,8	0,7
Херсонська	1,2	1,2	0,6
у т.ч. Чорноморське та Азовське узбережжя	1,5	1,5	0,7
Хмельницька	0,8	0,8	1,2
Черкаська	1,1	1,1	0,9
Чернівецька	1,3	1,3	1,2
у т.ч. гірська і передгірська частини	2,5	2,5	1,2
Чернігівська	1,4	1,4	1,2
м. Севастополь	3,6	3,6	2,3

Таблиця 9.32

**Перелік територій, що належать до морського узбережжя
Чорного та Азовського морів**

Адміністративні райони та міські ради	Території рад, що належать до морського узбережжя
1	2
Чорноморське узбережжя Одеської області	
Кілійський район	Десантненська, Приморська
Татарбунарський район	Базар'янська, Баштанська, Вишнівська, Глибоцька, Дмитрівська, Жовтоярська, Лиманська, Нерушайська, Приморська, Трапівська, Тузлівська
Білгород-Дністровський район	Бритівська, Випасненська, Козацька, Красноокнянська, Миколаївська, Мологівська, Шабівська, Широківська
Овідіопольський район	Дальницька, Калаглійська, Кароліно-Бугазька, Миколаївська, Новоградківська, смт Великодолинське

Продовження табл. 9.32

1	2
Комінтернівський район	Сичавська
Чорноморське узбережжя Миколаївської області	
Березанський район	Коблівська, Лиманівська, Рибаківська, Тузлівська
Очаківський район	Дмитрівська, Іванівська, Козирська, Куцурубська, Парутинська, Покровська, Чорноморська
Чорноморське та Азовське узбережжя Херсонської області	
Жовтневий район	Галицинівська, Лиманівська, Українська
Білозерський район	Дніпровська, Олександрівська, Станіславська, Широкобалківська
Генічеський район	Новодмитрівська, Стрілківська, Фрунзенська, Чонгарська, Щасливцівська
Голопристанський район	Геройська, Збур'ївська, Краснознам'янська, Крутлоозерська, Новософіївська, Новофедорівська, Рибальченська, Старозбур'ївська, Чорноморська
Скадовський район	Красненська, Приморська, Радгоспненська, Тарасівська
Каланчацький район	Олександрівська, Олексіївська, Роздольненська, Хорлівська
Чаплинський район	Іванівська, Строганівська
Новотроїцький район	Воскресенська, Громівська, Новомиколаївська, Новомихайлівська, Новопокровська, Сергіївська
Азовське узбережжя Запорізької області	
Бердянський район	Луначарська, Новопетрівська
Приазовський район	Ботіївська, Гірсівська, Дівнинська, Дунаївська, Надеждинська, Новокостянтинівська, Олександрівська, Приморсько-Посадська, Степанівська Перша
Приморський район	Борисівська, Новоолексіївська, Орлівська, Преславська
Якимівський район	Атманайська, Давидівська, Охрімівська
Азовське узбережжя Донецької області	
Новоазовський район	Безіменська, Виноградненська, Широкинська, Седовська, Лебединська
Першотравневий район	Іллічівська, Урзуфська, Мелекінська, Ялтинська
Південне узбережжя Автономної Республіки Крим	
Ялтинська міська рада	Ялтинська, Алушкинська, Форосська, Гурзуфська, Сімеїзька, Масандрівська, Лівадійська, Корейська, Гаспринська
Алуштинська міська рада	Алуштинська, Партенітська, Маломаяцька, Лучистівська
Південно-східне узбережжя Автономної Республіки Крим	
Алуштинська міська рада	Малоріченська, Привітненська

Закінчення табл. 9.32

1	2
Джанкойський район	Заріченська, Медведівська, Чайкинська, Яснополянська, Ермаківська, Цілинна, Стальненська, Просторненська, Світлівська
Кіровський район	Владиславівська, Синицинська, Токаревська
Ленінський район	Багерівська, Батальненська, Белінська, Войковська, Глазівська, Завітненська, Калинівська, Мар'ївська, Мисівська, Останкінська, Семисотська, Челядінівська, Чистопільська, Шолкінська
Нижньогірський район	Ізобільненська, Пшениченська
Советський район	Дмитрівська, Некрасовська, Урожайнівська, Чорноземненська
Судацька міська рада	Судацька, Новосвітська, Сонячнодолинська, Морська, Веселівська
Феодосійська міська рада	Феодосійська, Коктебельська, Орджонікідзевська, Приморська, Щебетовська, Береговська
Західне узбережжя Автономної Республіки Крим	
Бахчисарайський район	Піщанівська, Углівська
Красноперекопський район	Іллінська, Ішунська, Красноармійська, Совхозненська, Філатовська
Роздольненський район	Ботанічна, Кукушкінська, Славнівська, Слов'янська, Чернишівська
Сакський район	Новофедорівська, Молочненська, Охотниківська, Орхівська, Ліснівська, Суворовська, Уютненська, Веселівська, Фрунзенська, Штормівська
Сімферопольський район	Миколаївська
Євпаторійська міська рада	Євпаторійська, Новоозернівська, Мирнівська, Заозерненська
Чорноморський район	Далеківська, Медведівська, Міжводненська, Новосільська, Окунівська, Оленівська, Чорноморська

Таблиця 9.33

Перелік районів, що належать до гірської та передгірської частин областей

Назва області	Райони, що належать до гірської та передгірської частин областей
Івано-Франківська область	Богородчанський, Верховинський, Долинський, Калуський, Косівський, Надвірнянський, Рожнятівський, Тисменицький
Львівська область	Дрогобицький, Самбірський, Сколівський, Старосамбірський, Стрийський, Турківський
Чернівецька область	Вижицький, Герцаївський, Глибоцький, Путильський, Сторожинецький

Для земель лісгосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення коефіцієнт (Кмц) прирівнюється до одиниці, а для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення: для об'єктів місцевого значення – 3,3; для об'єктів загальнодержавного значення – 3,9.

Значення коефіцієнтів K_{p1} , $K_{пт}$, K_{p2} , K_{p3} , K_p , K_l , K_m , K_{v1} , K_{v2} , K_{l1} , K_{l2} , K_{l3} , K_{v3} , K_{vd1} , K_{vd2} , K_{vd3} , K_{v4} , K_v , $K_{mц1}$, $K_{mц2}$, $K_{mц}$ визначаються із точністю до 0,0001.

Оформлення результатів нормативної грошової оцінки

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району складають технічну документацію про нормативну грошову оцінку земель району, яку затверджує районна рада.

Технічна документація про нормативну грошову оцінку земель району містить:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району;
- вкопювання з кадастрових карт (планів) з відображенням кадастрових зон та кварталів;
- картограму із зазначенням: зон впливу населених пунктів; зон віддаленості від автомобільних доріг державного значення; зон радіоактивного забруднення; зон прояву локальних факторів за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами;
- таблицю з переліком кадастрових кварталів, що містить: номер кадастрового кварталу; площу кадастрового кварталу; значення коефіцієнтів K_{p1} , K_{p2} , K_p , K_l , K_m для кадастрового кварталу.

Результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки на замовлення фізичної або юридичної особи видає відповідний територіальний орган Держземагентства України як витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району (табл. 9.34 до цього Порядку).

**Витяг з технічної документації про нормативну
грошову оцінку земель району**

Місце розташування земельної ділянки	
Категорія земель за основним цільовим призначенням	
Цільове призначення земельної ділянки	
Кадастровий номер (за наявності)	
Площа земельної ділянки (Пд), м ²	
у т.ч. за угіддями, м ²	
(перелік угідь)	
Значення нормативу рентного доходу (Рд)	
Строк капіталізації (Ск)	
Коефіцієнт Кр ₁	
Коефіцієнт Клт	
Коефіцієнт Кр ₂	
Коефіцієнт Кр ₃	
Сукупний коефіцієнт Кр	
Коефіцієнт Кл	
Сукупний коефіцієнт Км	
Коефіцієнт Кв ₁	
Коефіцієнт Кв ₂	
Коефіцієнт Кл ₁	
Коефіцієнт Кл ₂	
Коефіцієнт Кл ₃	
Сукупний коефіцієнт Кв ₃	
Коефіцієнт Квд ₁	
Коефіцієнт Квд ₂	
Коефіцієнт Квд ₃	
Сукупний коефіцієнт Кв ₄	
Сукупний коефіцієнт Кв	
Коефіцієнт Кмц ₁	
Коефіцієнт Кмц ₂	
Сукупний коефіцієнт Кмц	
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель Кі	
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/м ²	
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	
Витяг склав (посада, прізвище та ініціали, підпис)	
Витяг перевірів (посада, прізвище та ініціали, підпис)	
М. П.	
Дата	

До затвердження технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району нормативна грошова оцінка земельних ділянок визначається за технічною документацією про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, що затверджується відповідною районною радою та включає:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- картограму із зазначенням: зон впливу населених пунктів; зон віддаленості від автомобільних доріг державного значення; зон радіоактивного забруднення; зон прояву локальних факторів за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами;

- таблицю із значенням: категорії земель; цільового призначення земельної ділянки; кадастрового номера земельної ділянки (за наявності); нормативу рентного доходу (Р); строку капіталізації (Ск); коефіцієнтів K_{p1} , $K_{пт}$, K_{p2} , K_{p3} , K_p , K_l , K_m , K_{v1} , K_{v2} , K_{l1} , K_{l2} , K_{l3} , K_{v3} , K_{vd1} , K_{vd2} , K_{vd3} , K_{v4} , K_v , $K_{mц1}$, $K_{mц2}$, $K_{mц}$; нормативної грошової оцінки земельної ділянки (грн/м² та грн за земельну ділянку).

Для внесення даних до Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) оформлюють електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051.

9.4. Індексація нормативної грошової оцінки земель

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення станом на 1 січня поточного року:

$$K_i = [I - 10] : 100,$$

де I – індекс споживчих цін за попередній рік.

Якщо індекс споживчих цін не перевищує 110%, його застосовують зі значенням 110.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовують кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Нормативно-правова база нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.
2. Охарактеризуйте інформаційну базу нормативної грошової оцінки.
3. Для чого здійснюють нормативну грошову оцінку земель?
4. Послідовність здійснення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
5. Які показники використовують для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні?
6. Який термін капіталізації рентного доходу застосовують у розрахунку показників грошової оцінки?
7. За якою формулою визначають диференційований рентний дохід з 1 га ріллі?
8. За якою формулою визначають диференційований дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, сінокосами і пасовищами?
9. За якою формулою визначають грошову оцінку агровиробничої групи ґрунтів?
10. Порядок визначення грошової оцінки окремої земельної ділянки.
11. За якою формулою визначають грошову оцінку 1 м² земельної ділянки в населених пунктах?
12. Як враховують функціональне використання земельної ділянки в населених пунктах для визначення її грошової оцінки?
13. Які групи рентоутворювальних чинників враховують для визначення показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?
14. Як визначають витрати на освоєння та облаштування території населених пунктів?
15. Що слугує інформаційною базою для грошової оцінки земель населених пунктів?
16. Що покладено в основу грошової оцінки земель населених пунктів?
17. Метод, який застосовують для встановлення економіко-планувальних зон, його характеристика.
18. Визначення поняття економіко-планувальної зони.
19. Як диференціюється базова вартість 1 м² земель населених пунктів у межах економіко-планувальних зон?
20. Послідовність проведення земельно-оціночної структуризації населеного пункту.

21. Групи земель за функціональним використанням.
22. Зміст анкети експертної оцінки території.
23. Які види робіт охоплює підготовчий етап проведення грошової оцінки земель населеного пункту?
24. Який порядок затвердження матеріалів грошової оцінки земель населених пунктів?
25. Які нормативно-правові акти визначають методика та порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів?
26. Який орган виконавчої влади проводить грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення?
27. Формула, за якою визначають грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення.

ЛІТЕРАТУРА

1. Кадастр населених пунктів : підручник // [Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпік Н.Р.]. – Львів : Новий світ-2000, 2004. – 392 с.
2. Земельний кодекс України. – Ужгород, 1997. – 119 с.
3. Закон України «Про плату за землю» // За вільну Україну. – 1992. – 21 лип.
4. Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. – СОУ ДКЗР 00032632-012:2009. – Видання офіційне. – К., 2009.
5. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Наказ Держкомзему України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Міністерства аграрної політики України і УААН від 27 січня 2006 року №18/15/21/11.
6. Про методика визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : постанова Кабінету Міністрів України № 213. – К., 1995.
7. Про внесення доповнень до методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів № 864. – К., 1995.