Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи магістра
на тему:

Удосконалення методики визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Розробила: **Бондаренко Катерина Олександрівна**
студентка гр. 601-БЗ,
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 10588910

Керівник: **Литвиненко Т.П.**
к.т.н., доцент, професор кафедри автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

Рецензент: _____
_____
_____
_____

Полтава 2024

Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою
Ступінь вищої освіти «магістр»
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Зав. кафедри _____ Шарий Г.І.

« __ » _____ 2023 р.

З А В Д А Н Н Я

на кваліфікаційну роботу магістра

Бондаренко Катерина Олександрівна

1. Тема кваліфікаційної роботи магістра

«Удосконалення методики визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»

керівник роботи Литвиненко Т. П., професор, к.т.н., доцент

затверджені наказом по університету від «04» вересня 2023 р. № 586-ф, а

2. Строк подання роботи «20» грудня 2023 р.

3. Вихідні дані до роботи

1. Природно-кліматична та економічна характеристика населеного пункту, сільські ради, стан використання земель тощо;
2. Матеріали ґрунтового обстеження території населеного пункту;
3. Матеріали з інженерно-інфраструктурного облаштування території, її вартість;

4. Зміст текстового матеріалу (перелік питань, що належить розробити)

1. Аналіз нормативної бази і досвіду визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів
2. Методики визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів
3. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на прикладі села Бутенки Полтавського району Полтавської області

5. Перелік графічного матеріалу

1. План використання території
2. Схема оціночних територій
3. Схема-карта природного-сільськогосподарського районування

4. Картограма агровиробничих груп ґрунтів.

6. Консультанти за розділами кваліфікаційної роботи магістра

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Розділ 1. Аналіз нормативної бази і досвіду визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів			
Розділ 2. Методики визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів			
Розділ 3. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на прикладі села Бутенки Полтавського району Полтавської області			

7. Дата видачі завдання «02» жовтня 2023 р.

Календарний план виконання роботи

№	Назва етапів кваліфікаційної роботи магістра	Термін виконання	Примітка
1.	Розробка розділу 1. Теоретико–методичні аспекти оптимізації використання та охорони земель	02.10-15.10.23	
2.	Розробка розділу 2. Аналіз використання земель	16.10-05.11.23	
3.	Розробка розділу 3. Оптимізація використання та охорони земель	06.11-03.12.23	
4	Формування основних висновків. Складання списку використаних джерел.	04.12-06.12.23	
5	Оформлення графічного матеріалу. Оформлення роботи.	07.12-19.12.23	
6	Здача роботи на кафедру. Затвердження роботи консультантами та керівником.	20.12.23	
7	Проходження перевірки роботи на плагіат	20.12-12.01.24	
8	Отримання рецензії на роботу.	16.01-18.01.24	
9	Затвердження роботи завідувачем кафедрою. Отримання направлення та підготовка до захисту.	19.01-20.01.24	
10	Захист роботи	Із 22.01.24	

Студентка _____ К.О. Бондаренко

Керівник _____ Т.П. Литвиненко

ЗМІСТ

Вступ ……..

Розділ 1

Аналіз нормативної бази і досвіду визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів……

1.1 Аналіз української нормативної бази……..

1.2 Оцінка землі закордоном……

Висновки до 1 розділу ……

Розділ 2

Методики визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів ……

2.1 Аналіз методик вирахування нормативної грошової оцінки до 3 листопада 2021 року……..

2.2 Аналіз методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 3 листопада 2021 р……..

Висновки до 2 розділу…….

Розділ 3

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на прикладі села Бутенки Полтавського району Полтавської області ……

3.1 Характеристика села Бутенки та Білицької селищної територіальної громади ……...

3.2 Розрахунок нормативної грошової оцінки на прикладі села Бутенки Полтавського району Полтавської області методиками до 03 листопада 2021 року……

					КРМ 601 БЗ 10588910			
Змн.	*Арк*	*№ докум.*	*Підпис*	*Дата*				
Розробив		Бондаренко К.О.			Удосконалення методики визначення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів	Літ.	Арк.	Аркушів
Керівник		Литвиненко Т. П.						
Реценз.						Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка» Кафедра АДГЗ		
Н.контр		Щепак В. В.						
Затверд.		Шарий Г. І.						

3.3 Розрахунок нормативної грошової оцінки на прикладі села Бутенки Полтавського району Полтавської області методикою від 03 листопада 2021 року……...

Висновок до розділу 3 ……

Загальний висновок ……

Список використаної літератури ……...

Додатки ……

ВСТУП

Земля відіграє неоціненну роль у житті людства.

Земля виступає як один із основних компонентів виробництва, що допомагає країні генерувати матеріальні цінності. Варто відзначити, що земля є природним об'єктом, існування якого передує людській діяльності та не піддається її впливу. Цей аспект підкреслює важливість раціонального використання природних ресурсів для забезпечення сталого розвитку та збереження навколишнього середовища.

Земельні ресурси вважаються ключовим фактором у розвитку сільського господарства. Це стає очевидним у зв'язку з тим, що земля є одним із основних засобів виробничої, торговельної та комерційної діяльності. Важливо зауважити, що земля не є продуктом власне людської праці; вона є природним утворенням, що не підлягає створенню людством. Цей аспект підкреслює важливість раціонального використання природних ресурсів для забезпечення сталого розвитку та збереження навколишнього середовища.

Оцінка земельної вартості грошовими коштами представляє собою економічний інструмент в системі земельних відносин, який визначається процесами приватизації земельних ділянок, регулюванням земельно-іпотечного кредитування, налогообложенням та формуванням ринку землі.

Актуальність теми. Нормативна грошова оцінка земель на сьогоднішній день є підґрунтям ефективного використання земельних ресурсів. Визначення правильної вартості землі є рішучим елементом ефективності податкової системи. Об'єктивна оцінка землі сприяє ухваленню більш точних та обґрунтованих рішень органами державної влади в галузі землекористування.

Один з принципів землекористування і землеволодіння в Україні, який визначений у Податковому кодексі, полягає в його платності. Це означає, що землевласники та землекористувачі зобов'язані сплачувати земельний податок або, у випадку землекористувачів, орендну плату.

Нормативною грошовою оцінкою служить основа для розрахунку податку (орендної плати).

Цей принцип відображає важливість фінансового внеску землевласників та землекористувачів в утримання та розвиток інфраструктури, а також забезпечення сталого розвитку сільськогосподарського сектора. Платність за землекористування стимулює ефективне використання земельних ресурсів та сприяє створенню справедливих умов для всіх учасників ринку. Податок і орендна плата, розраховані на основі нормативної грошової оцінки, сприяють формуванню справедливих та прозорих механізмів оподаткування, що відіграють важливу роль у фінансовому забезпеченні регіональних бюджетів та реалізації програм розвитку сільських територій.

Нормативна грошова оцінка проводить у разі:

- визначення розміру земельного податку;

- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;

- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;

- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;

- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Мета кваліфікаційної роботи магістра - аналіз методологій визначення нормативної грошової оцінки земель територіальної громади.

Для досягнення даної мети були виконані наступні завдання:

В рамках аналізу детально розглянула поточний стан нормативно-правової бази, що регулює проведення грошової оцінки земель. Докладно вивчила методологічні аспекти виконання розрахунків для нормативної грошової оцінки різних категорій земель.

Провела аналіз земель в межах населеного пункту та земель, призначених для сільськогосподарського використання. Ретельне

вивчення цих аспектів дозволило з'ясувати сучасні підходи та визначити оптимальні методи для здійснення нормативної грошової оцінки земельних ресурсів.

Об’єктом дослідження в кваліфікаційної роботи магістра є нормативна грошова оцінка земель села Бутенки Полтавського району Полтавської області.

Практичне значення роботи. Висновки, отримані в результаті магістерської роботи, володіють важливою практичною значущістю для надання вагомого внеску у подальших зусиль з розробки та вдосконалення системи управління, спрямованої на ефективне використання земельних ресурсів. Ці висновки можуть служити цінним допоміжним матеріалом для фахівців та рішення практичних завдань у сфері земельного господарства.

Результати магістерського дослідження були представлені у вигляді тез на науково-практичних конференціях, зокрема на "85-а міжнародна студентська конференція Харківського національного автомобільно-дорожнього університету ХНАДУ", м. Харків, 10-14.01.2023 р. Просторове планування, як основа ефективного розвитку територій громад.

Структура магістерської роботи. Дана магістерська робота має вступ, три розділи, висновки до розділів, загальний висновок, список використаних джерел та додатки.

1. АНАЛІЗ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ І ДОСВІДУ ВИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕЛЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1.1 Аналіз української нормативної бази

Нормативна грошова оцінка земель виступає ключовим економічним інструментом, який визначає вартість земельних ділянок. Цей механізм є основою для встановлення плати за користування землею, регулювання земельних відносин при оподаткуванні та укладанні цивільно-правових угод. Грошова оцінка також відіграє важливу роль у реалізації державної політики оподаткування та формування цін в земельному секторі.

Цей підхід дозволяє державі ефективно контролювати та регулювати використання земельних ресурсів. Оподаткування, пов'язане з грошовою оцінкою, стає важливим засобом збору доходів для бюджету. Також, цей механізм впливає на укладання угод між власниками земельних ділянок та іншими сторонами, визначаючи економічні умови цих угод.

Загалом, нормативна грошова оцінка земель є необхідною для забезпечення ефективного функціонування ринку земель та відповідної реалізації фіскальної політики держави в цьому секторі.

Ринкова вартість земельних ділянок виявляється не стабільною і не залишається незмінною протягом тривалого періоду часу. Ця вартість піддається впливу різних чинників, таких як економічні умови, зміни в інфраструктурі, попит і пропозиція на ринку нерухомості та інші фактори. Тому можливість об'єктивної оцінки земельної ділянки визначається лише на конкретну дату, оскільки враховує всі сучасні умови і чинники, що впливають на ринкову вартість землі в даному контексті.

Земельна ділянка, будучи особливим об'єктом, володіє унікальними властивостями, які стають центром зацікавленості та привертають увагу як власника, так і можливого покупця. Ці характеристики, що визначаються різними аспектами, такими як місцерозташування,

природні умови, доступність інфраструктури та інші, виражаються через процес оцінки, що перетворює їх у грошовий еквівалент. Це дозволяє кінцевим користувачам, будь то власник чи потенційний покупець, конкретизувати та оцінювати реальну цінність земельної ділянки, враховуючи її унікальні характеристики та потенційні переваги в контексті ринкових умов та власних потреб.

Використання грошей, як унікального інструменту, надає можливість зведення всієї сукупності загальних та індивідуальних характеристик, а також кількісних і якісних параметрів до конкретного показника - ціни. Це стає можливим завдяки угоді між власником земельної ділянки та зацікавленою стороною (продавцем), в результаті якої визначається вартість конкретної ділянки, що може призвести до її передачі новому власникові або встановлення розміру податку, який власник зобов'язаний сплачувати за право володіння чи користування землею.

В складі земельного кадастру важливе значення має оцінка земель, яка відображає їх порівняльну цінність як матерії (ґрунту) за природними властивостями, такими як природна родючість, а також за економічною родючістю, що виникає внаслідок культурного обробітку ґрунтів і витрат живої праці на землю. Однак важливо враховувати, що величина затрат на одиницю площі може відрізнятися для різних ґрунтів за їх природною родючістю, що, в свою чергу, впливає на кінцеві результати виробництва та продуктивність праці. Слід зазначити, що однакова кількість праці може мати різний вплив на кількість вироблених продуктів чи споживних вартостей в залежності від різної продуктивності природних умов. Такий підхід дозволяє враховувати складні взаємозв'язки між природною родючістю, економічною ефективністю та результатами виробництва при оцінці земель.

Рис. 1.1 Акти законодавства, які встановлюють правила та норми для організації проведення оцінки земельних ресурсів.

Відповідно до ст.1 Закону України «Про оцінку земель» нижче наведені терміни та їх визначення, які найчастіше вживаються:

- Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.
- Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це одна з кількох видів оцінок, передбачених Законом, основою розрахунку якої є рентний дохід від використання земельної ділянки протягом певного періоду часу. Коефіцієнт індексації застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативно-грошової оцінки землі.
- Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок – документація, що складається із текстових та графічних матеріалів, оформлена відповідно до стандарту.
- Земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

- Дата оцінки земельної ділянки – дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка земельної ділянки та визначається її вартість. Для нормативної грошової оцінки земельної ділянки – дата, вказана в технічній документації.
- Вартість земельної ділянки - еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець.
- Рентний дохід – це дохід, який можна отримати із земель як фактору виробництва, залежно від якості та місця розташування земельної ділянки.
- Капіталізація – це визначення вартості об’єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання.
- Оціночні процедури - дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку земельної ділянки.
- Оціночний район – території, що характеризується більшою чи меншою однорідністю агрокліматичних, геоморфологічних, ґрунтово-меліоративних і природно-технологічних характеристик, які враховуються при їх оцінці.
- Природно-сільськогосподарське районування земель – це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. За результатами робіт із районування (зонування) земель складається відповідна схеми (карта).
- Ціна земельної ділянки - фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця. [7]

Сфери застосування нормативної грошової оцінки земель визначаються законодавством України та методиками нормативної грошової оцінки земель різних категорій:

1. Земельний кодекс України, затверджений Верховною Радою України 25.10.2001 р. зі змінами та доповненнями внесеними Законами

України. Це є основний нормативний акт, що регулює земельні відносини в Україні.

2. Закон України «Про оцінку земель», прийнятий 11.12.2003 р. зі змінами та доповненнями внесеними Законами України. Закон визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

3. Податковий кодекс України, чинний з 01.01.2011 зі змінами та доповненнями внесеними Законами України. Відповідно нього земельний податок за земельні ділянки усіх форм власності та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної форм власності визначається залежно від нормативно грошової оцінки.

4. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою. [7]

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною. [7]

Експертна грошова оцінка земельних ділянок є процесом, спрямованим на визначення точної вартості цих об'єктів. Цей вид оцінки використовується при укладанні цивільно-правових угод, які стосуються земельних ділянок та пов'язаних із ними прав.

Оцінка проводиться кваліфікованим експертом з метою надання об'єктивної та професійної оцінки ринкової вартості земельних ділянок. Цей процес включає в себе аналіз різноманітних факторів, таких як місцезнаходження, призначення землі, її розмір, природні умови та інші важливі аспекти.

Експертна грошова оцінка є інструментом, який допомагає сторонам угоди отримати об'єктивні дані про вартість земельних ділянок та прав на них, сприяючи тим самим ефективному та справедливому укладанню цивільно-правових угод у цій сфері.

При проведенні оцінки земель можуть бути оцінені різні об'єкти. Зокрема, це можуть бути території адміністративно-територіальних одиниць, наприклад, областей чи районів, а також території оціночних районів і зон. Крім того, під оцінку можуть потрапити конкретні земельні ділянки, їх частини або навіть сукупність різних ділянок та прав на них. Важливо зазначити, що ці об'єкти оцінки розглядаються в межах території України.

Згідно статті 201 Земельного кодексу України:

- Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі.
- Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.
- Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.
- Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.
- Грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України. [7]

Відповідно до Податкового Кодексу України земельний податок за земельні ділянки усіх форм власності та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної форм власності визначаються залежно від їх нормативної грошової оцінки.

Рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або

змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом. [3]

Відповідно до п. 265.1 ст. 265 Податкового кодексу України податок на майно складається з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки; транспортного податку; плати за землю. Податок на майно належить до місцевих податків.

Відповідно до п. 12.3 ст. 12 Податкового кодексу України сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів.

Ставка податку за земельні ділянки, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки; для земель загального користування - не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки; для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки. [3]

Також відповідно до п.2 ст. 274 ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форм власності).

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

Отримані під час грошової оцінки земель результати на сучасному етапі визначають податкову обов'язковість цих земельних ділянок. Важливо відзначити, що на сьогодні оподаткування становить найбільш обширний і важливий аспект використання отриманих вартостей під час

оцінки. Це відображається в широкому застосуванні отриманих результатів у розрахунках податків, що робить грошову оцінку ключовим інструментом у визначенні фінансових зобов'язань власників земельних ділянок перед бюджетною системою.

Згідно п.1 ст. 286 Податкового кодексу України підставою для стягнення земельного податку є:

- дані державного земельного кадастру;
- дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- дані державних актів, якими посвідчено право власності або право постійного користування земельною ділянкою (державні акти на землю);
- дані сертифікатів на право на земельні частки (паї);
- рішення органу місцевого самоврядування про виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв);
- дані інших правовстановлюючих документів, якими посвідчується право власності або право користування земельною ділянкою, право на земельні частки (паї);
- дані Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, визначеного у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку.

Об’єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

Грошова оцінка земель є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки.

На розмір рентного доходу залежить виключно від статистичних даних щодо чисельності населення адміністративного центру територіальної громади. Виключення становлять землі сільськогосподарського, лісогосподарського, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного призначення, а також землі водного фонду, для яких норматив капіталізованого рентного доходу

встановлюється незалежно від чисельності населення територіальної громади.

Процедура виконання нормативної грошової оцінки земельних ділянок визначена «Методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

Відповідно до «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» нормативна грошова оцінка земельної ділянки визначається за формулою 1.1:

Цн = Пд х Нрд х Км1 х Км2 х Км3 х Км4 х Кцп х Кмц х Кні, (1.1)

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

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

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

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

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

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

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

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки. [17]

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується на сесії відповідної міської, селищної або сільської ради. Протягом місяця з дня надходження технічної

документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації. Підставою для відмови у затвердженні технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок може бути лише її невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація.

Підставою для проведення оцінки земель є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років;
- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для:

- визначення розміру земельного податку;

- державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;
- під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Фінансування робіт з оцінки земель та земельних ділянок може здійснюватися з різних джерел, згідно з законодавством України. Ці джерела включають:

1. Державний бюджет України: Уряд може виділяти кошти з державного бюджету для проведення оцінки земель з метою визначення їхньої вартості та ефективного використання.

2. Місцеві бюджети: Місцеві органи самоврядування також можуть виділяти фінансування для оцінки земель у своїх територіях з метою ефективного землекористування та регулювання місцевих земельних відносин.

3. Кошти землевласників і землекористувачів: Особи або організації, які мають право власності або користування земельними ділянками, можуть власноруч фінансувати оцінку земель з метою збільшення їхньої ефективності та вартості.

4. Інші джерела: Закон не забороняє фінансування з інших джерел, таких як гранти, інвестиції чи благодійні внески, якщо це відповідає законодавству та встановленим правилам.

Забезпечення адекватного фінансування оцінки земель є важливим кроком для забезпечення точності та надійності результатів цього процесу, що, у свою чергу, впливає на раціональне використання та управління земельними ресурсами.

З початку 90-х років у нас існували три типи нормативної грошової оцінки земель: для населених пунктів, сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення. Нова методика розрахунку нормативної грошової оцінки використовує ті ж самі підходи до оцінки земель, що й її три попередники. Однак змінюється лише формула розрахунку, яка стає єдиною. В цю формулу входять всі коефіцієнти та показники з усіх трьох попередніх методик.

Ідея уніфікації методики розрахунку нормативної грошової оцінки полягає в ефективному об'єднанні процесів, щоб об'єднані територіальні громади (ОТГ) не зазнавали необхідності в розробці численних документацій, які оцінювали б землі в межах громади. Нова методика орієнтована на територію громади, замість території району, і передбачає затвердження її громадою, а не райдержадміністрацією. Передбачається створення єдиної земле-оціночної документації, яка буде використовуватися на всій території громади, уникати фрагментації на окремі «клаптики». Крім того, результати оцінки будуть внесені до Державного земельного кадастру по всій громаді, що спростить отримання власниками та землекористувачами витягів про нормативну грошову оцінку через онлайн-сервіси програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

1.2 Оцінка землі закордоном.

Оцінка власності визначається як процес визначення ринкової вартості майна або іншого об'єкта, здійснюваний відповідно до встановлених принципів і методів. Коріння цього процесу можна відслідкувати в класичній і сучасній економіці.

До 1940-х років були вироблені подібні принципи і методики оцінки в багатьох державах, але вони не мали загального підходу або єдиної системи стандартів. Різні країни використовували власні методи оцінки, що призводило до відмінностей у підходах.

Спроби стандартизації і уніфікації оцінки почали з'являтися тільки в другій половині минулого століття. У цей період почалася інтенсивна розробка професійних стандартів, етичних норм і методологій оцінки.

Оцінка стала визнаною як самостійна професійна діяльність, а фахівці з оцінки отримали визнання та визначені професійні стандарти, що дозволило сформувати і розвинути сучасну систему оцінки власності.

Протягом 60-70-х років національні організації оцінювачів визнали необхідність створення єдиної системи професійних стандартів для своїх членів. В цей період вони розробили та опублікували Стандарти професійної практичної діяльності, які стали нормативними документами для оцінювачів.

Ці Стандарти включали в себе різноманітні аспекти оцінки власності, визначаючи чіткі принципи, методи та критерії, які повинні дотримуватися фахівці при проведенні оціночних робіт. Вони стали важливим інструментом для стандартизації процесу оцінки та забезпечення його об'єктивності та надійності.

Деякі національні організації також розробили та впровадили Кодекси професійної етики, які встановлювали основні норми моральності та професійної поведінки для оцінювачів. Ці кодекси враховували етичні вимоги та відповідальність оцінювачів перед замовниками та громадськістю.

Стандарти стали основою для розвитку професійної оцінки власності, і їх вплив поширився на багато країн. У деяких юрисдикціях ці стандарти були включені в законодавчі акти, що надавало їм юридичний статус.

Деякі професійні організації встановили контрольні та виконавчі процедури, що дозволяють реагувати на порушення стандартів чи етичних норм з боку їхніх членів. Ці механізми виправдовували високий стандарт професійної поведінки та відповідальності перед споживачами послуг оцінки та громадськістю.

До кінця 70-х років стало очевидно, що на фоні продовження розвитку міжнародних фінансових інститутів та інтеграції національних ринків виникла гостра потреба у встановленні єдиної системи міжнародних стандартів оцінки. Зрозуміло, що відсутність міжнародних угод з питань стандартів оцінки може стати потенційним джерелом різних помилок та непорозумінь.

Розширення діяльності міжнародних фінансових інститутів і інтеграція національних ринків досягли рівня, коли виробництво єдиної системи стандартів для оцінки мала велике значення. Відповідно, уявлення про міжнародні стандарти оцінки стало ключовим завданням для гармонізації підходів та запобігання можливим розходженням в інтерпретації стандартів між різними країнами.

Це визнання виникло внаслідок усвідомлення того, що різниця в національних стандартах може призвести до непорозумінь та помилок, особливо при здійсненні міжнародних фінансових операцій. У цьому контексті розробка єдиних міжнародних стандартів оцінки стала необхідністю для забезпечення єднання підходів та узгодження міжнародних фінансових практик.

У 1981 році було створено Міжнародний Комітет по Стандартах Оцінки Нерухомості (МКСОН) з розумінням необхідності впровадження єдиного підходу до оціночної діяльності. Головними завданнями комітету стали формулювання і публікація в суспільних інтересах Стандартів і практичних рекомендацій з оцінки майна для використання у фінансовій звітності, а також поширення цих матеріалів у світовому масштабі, сприяння їхньому прийняттю та дотриманню національними організаціями.

Однією з ключових функцій МКСОН є коригування стандартів з урахуванням думок різних країн та виявлення розходжень у їхньому тлумаченні та застосуванні. Комітет працює з метою визначення єдиної точки зору щодо оцінки нерухомості, сприяючи виробленню загальноприйнятих стандартів, які забезпечують об'єктивність та порівнянність фінансової інформації.

МКСОН також взаємодіє з різними країнами для врахування регіональних особливостей та думок у формулюванні та актуалізації стандартів оцінки. Завдяки цьому, комітет сприяє поширенню узгоджених інтернаціональних підходів до оцінки нерухомості та забезпечує їхнє прийняття національними організаціями в різних країнах світу.

Міжнародні стандарти оцінки були широко визнані міжнародною спільнотою, як свідчить включення Міжнародного Комітету по Стандартах Оцінки Нерухомості (МКСОН) до реєстру Економічної та Соціальної Ради ООН у травні 1985 року. На сьогоднішній день Стандарти оцінки виражають загальну думку та підтримку понад 40 країн-учасниць.

Це включення до реєстру Економічної та Соціальної Ради ООН підтверджує статус та важливість стандартів оцінки як ключового інструменту в області фінансів та економіки на міжнародному рівні. Визнання більше ніж 40 країн-учасниць відображає широкий масштаб застосування цих стандартів та їхню активну підтримку у різних частинах світу.

Міжнародні стандарти оцінки стали важливим інструментом для забезпечення єдності та стандартизації підходів до оцінки нерухомості, що сприяє порівнянню фінансової інформації та розвитку міжнародних економічних відносин.

Для забезпечення кращої узгодженості між різними фаховими дисциплінами та уникнення непорозумінь, пов'язаних із мовними бар'єрами, Міжнародні Стандарти Оцінки містять вступний розділ, який називається "Загальні поняття і принципи оцінки". Цей розділ є основою для кожного зі Стандартів і встановлює загальні поняття та принципи, які застосовуються у всіх областях оцінки нерухомості.

Вступний розділ має на меті створення єдиної мови та термінології, які будуть розумітні та застосовні для фахівців з різних галузей, що працюють у сфері оцінки. Це сприяє уніфікації підходів та забезпечує спільне розуміння основних понять у галузі оцінки нерухомості.

Зазначений розділ є необхідним елементом для забезпечення стандартизації та зрозумілості в процесі оцінки, а також сприяє врегулюванню комунікації між фахівцями різних спеціалізацій у цій області.

Оцінка землі (СГ) в Європі може варіювати в залежності від країни, що має власну систему оцінки земельної власності та її призначення.

Загальні принципи, які часто використовуються в процесі оцінки землі в Європі:

1. Зонування: Земельний простір поділяється на різні зони відповідно до їхнього призначення, такі як житлові зони, комерційні зони, промислові зони, сільськогосподарські зони тощо.

2. Використання землі: Землі оцінюються на підставі того, як вони використовуються або можуть бути використані. Наприклад, землі житлового призначення оцінюється вище, ніж сільськогосподарська, оскільки вона може бути використана для будівництва житлових будинків.

3. Ринкова вартість: Земельна вартість також оцінюється на основі ринкових умов і попиту на земельні ділянки в певному регіоні.

4. Інфраструктура та середовище: Земельні ділянки оцінюються з урахуванням наявності інфраструктури (дороги, комунікації, водопостачання тощо) та впливу на довкілля.

5. Земельна політика: Земельна політика і законодавство також впливають на оцінку земельного призначення. Деякі країни можуть мати обмеження на використання земель для певних цілей.

Оцінка землі сільськогосподарського призначення. Земельна політика і законодавство також впливають на оцінку землі сільськогосподарського призначення. Деякі країни можуть мати обмеження на використання земель для певних цілей.

1. Оцінка ґрунту: Земельна якість, тип ґрунту і його придатність для сільськогосподарського використання грають ключову роль в оцінці. Це включає в себе аналіз якості ґрунту, структури, pH, дренажу, а також потенціал для сільськогосподарського використання.

2. Вирощувані культури: Типи культур, які можуть бути вирощені на землі, також впливають на її вартість. Деякі культури можуть приносити вищий прибуток, і, отже, земельні ділянки, придатні для цих культур, можуть мати вищу вартість.

3. Ринкова вартість: Ринкова вартість земельних ділянок визначається залежно від попиту та пропозиції на ринку нерухомості. Рівень попиту на сільськогосподарські землі може різнитися в різних регіонах.

4. Інфраструктура та доступність: Близькість до міст, транспортні зв'язки, доступність до водопостачання, електроенергії та інші інфраструктурні фактори також впливають на оцінку земель сільськогосподарського призначення.

5. Призначення землі: Важливо враховувати, для яких сільськогосподарських цілей використовується земля (наприклад, сільськогосподарське виробництво, виноробство, лісівництво тощо), оскільки це також впливає на її вартість.

Методи оцінювання землі:

1. Метод порівняльної оцінки (Sales Comparison Approach): Цей метод включає в себе порівняння оцінюваної земельної ділянки з подібними ділянками, які були недавно продані на ринку. Оцінювач порівнює розмір, розташування, якість ґрунту, типи будівель та інші характеристики для визначення ринкової вартості.

2. Метод доходу (Income Approach): Цей метод використовується для комерційної нерухомості та ґрунту, призначеного для інвестиційного використання. Оцінювач визначає ринковий дохід, який може бути отриманий від нерухомості, і від нього віднімаються витрати та капіталізуються дохід для визначення вартості.

3. Витратний підхід (Cost Approach): Цей метод оцінки передбачає визначення вартості земельної ділянки шляхом визначення вартості побудови нового будинку або споруди на земельній ділянці, включаючи вартість будівельних матеріалів та робочої сили, а потім віднімається амортизація.

4. Порівняльні оцінки ринку (Market Surveys): Оцінка може включати в себе аналіз ринкових тенденцій та порівнянь з аналогічними земельними ділянками на основі даних з різних джерел.

5. Аналіз використання землі: Оцінка також враховує придатність землі для певного виду використання, такого як житлове, комерційне або промислове.

На даний момент приблизно 30 країн світу використовують оподаткування землі як ефективний варіант податку на майно.

Земельне оподаткування в різних країнах Європейського Союзу може варіюватися за різними параметрами, такими як база оподаткування, ставки податку, методи визначення вартості землі та його використання для фінансування бюджету.

Кожна країна може мати свої унікальні підходи та варіації щодо земельного оподаткування, враховуючи внутрішню економічну та фіскальну політику. Ці податкові системи використовуються для забезпечення фінансування місцевих бюджетів та регулювання використання земельних ресурсів.

У Бельгії земельний податок розраховується на основі кадастрового доходу від нерухомості. Ставка земельного податку складає 1,25% від кадастрового прибутку.

У Німеччині ставка земельного податку складається з двох частин. По-перше, існує фіксована частина податку на землю. По-друге, інша частина визначається в залежності від фіскальних потреб держави. Така подвійна структура ставки земельного податку дозволяє враховувати як фіксовані, так і змінні фактори, щоб забезпечити адекватні фінансові ресурси для держави.

У Франції та Данії базою оподаткування є вартість землі. В Данії, наприклад, земельний податок становить 2% від вартості сільськогосподарських угідь. У Швеції немає самостійного земельного податку; земля оподатковується у складі податку на капітал.

Серед країн ЄС податок на землю застосовується у Данії, Естонії, Литві, Польщі, Румунії, Словенії, Угорщині, Франції та Хорватії. Це свідчить про різноманітність підходів до оподаткування землі в різних країнах Європейського Союзу.

Є три основні концепції, які розкривають землю як об’єкт оподаткування, а саме коли:

- земля є самостійним окремим об’єктом оподаткування;
- земля оподатковується разом із розташованими на ній поліпшеннями;
- земля є об’єктом оподаткування декількох податків.

Система оподаткування землі разом із включенням у податкову базу об'єктів нерухомості, таких як будівлі та споруди, на сьогоднішній день є дуже поширеною. Основна мета оподаткування нерухомого майна, а саме будівель та інших вкладень у землю, таких як господарські споруди, полягає в забезпеченні державної казни доходами. Важливо відзначити, що ця система оподаткування акцентує увагу на фінансовому внеску, здійсненому у розвиток території, переважно шляхом оподаткування будівель та інфраструктурних об'єктів, і не стосується прямо самої землі. Цей підхід до оподаткування широко застосовується в країнах з високим рівнем розвитку, таких як Канада, США, Іспанія, Португалія та інші.

Інший підхід до оподаткування землі включає в себе модифіковану систему, що визначається різними ставками, і відомий як "two rate property taxation" або "split-rate taxation". У цій системі ставка податку на землю відрізняється від ставки податку на нерухомість, зокрема будівлі та інші вкладення у землю. Такий підхід спрямований на стимулювання раціонального використання та розвиток земельних ділянок, надаючи податкові переваги тим, хто інвестує у покращення земельних ресурсів, порівняно з тими, хто просто утримує земельні об'єкти.

Коли оподаткування обмежується виключно землею або встановлює більш високі податкові ставки для неї, ніж для будівель, ми стикаємося із системою оподаткування, відомою як земельний податок (land value taxation), який базується на вартості земельної ділянки. Подібний підхід до оподаткування землі реалізується в країнах, таких як Данія, Естонія, росія, Гонконг, Сінгапур і Тайвань, а також у субрегіонах Австралії, зокрема в Новому Південному Уельсі, і в Мексиці, зокрема у Мехікалі.

Ця система створює стимули для ефективного використання та розвитку земельних ресурсів, надаючи пріоритет вартості самої землі.

Глобальний підхід до оподаткування землі в більшості країн зазвичай впроваджується через систему податку на нерухоме майно. У цьому контексті використовується єдина ставка, яка базується на комбінованій оцінці вартості не лише самої землі, але й об'єктів нерухомості, розташованих на цій земельній ділянці, таких як будівлі та споруди.

Система податку на нерухоме майно розглядає землю не лише як простий ресурс, але і як компонент, що підлягає потенційним інвестиціям. Це сприяє стимулюванню власників землі до раціонального та ефективного використання їхніх земельних ресурсів та до розвитку об'єктів на них.

Відмінно від оподаткування вартості землі, де акцент зазвичай робиться на самій землі, оподаткування нерухомості включає грошові потоки та методи збору податків на всіх рівнях влади. Це означає, що податки можуть збиратися як на місцевому рівні, так і на загальнодержавному рівні, враховуючи різноманіття фінансових потреб і проектів різних рівнів управління.

У світі типовими представниками країн, які використовують ринкову вартість (market value) об’єкта оподаткування як податкову базу, є країни Організації економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР). Зокрема, Сполучені Штати Америки, Канада та Японія використовують цей підхід до визначення об’єктів оподаткування. В цих країнах оподатковуються земельні ділянки разом із розташованими на них будівлями та іншими поліпшеннями.

Така система дозволяє враховувати ринкову вартість майна, яка визначається відповідно до сучасних ринкових умов. Це може включати оцінку як земельної ділянки, так і будівель, що розташовані на цій землі. Такий підхід забезпечує об’єктивність та адаптабельність до змін у вартості нерухомості на ринку.

Система земельного оподаткування, яка базується на орендній вартості об’єкта оподаткування (rental value), широко використовується у

різних частинах світу. Основна особливість такої системи полягає в тому, що за податкову базу приймається не повна вартість нерухомого майна, а його орендна вартість.

Орендна вартість визначається як потенційний дохід, який власник нерухомості може отримати від передачі майна в оренду. Ця система дозволяє враховувати реальний економічний внесок нерухомості на ринку оренди та стимулює раціональне використання земельних ресурсів.

Орендна вартість як податкова база використовується у деяких країнах Європи, зокрема Великобританії, Іспанії, Франції, Португалії, Греції, а також в ряді країн Азії, таких як Індія, Таїланд, і в Африці, зокрема в Тунісі. Ця система сприяє більш ефективному використанню землі та ресурсів, що сприяє сталому економічному розвитку.

Система земельного оподаткування на основі кадастрової вартості (cadastral value) відрізняється від попередніх підходів тим, що за основу оподаткування береться вартість земельної ділянки та розташованих на ній об’єктів нерухомості, яка фіксується у державному кадастрі. Ця система оподаткування вирізняється детально відпрацьованими процедурами ведення обліку об’єктів оподаткування, високою точністю визначення меж землеволодінь та гарантіями зареєстрованих прав.

Кадастрова вартість, яка використовується як податкова база, переважно застосовується у розвинених країнах Європи, таких як Франція, Німеччина, Швеція. Основною відмінністю цієї системи від ринкової є те, що збір інформації, аналіз та оцінка нерухомості здійснюються державним кадастровим органом, який має представництва по всій країні. У порівнянні з країнами, де використовується ринкова вартість, деякі питання з оцінки та реєстрації вирішуються різними установами, такими як реєстраційні, оціночні та страхові компанії.

Ця система є ефективною у визначенні податкової бази, оскільки базується на офіційних документах кадастру, що гарантує високий рівень достовірності та унеможливлює виникнення суперечок щодо власності та меж земельних ділянок.

Натомість, система оподаткування на основі площі, яка не вимагає проведення оцінки об’єктів оподаткування, найчастіше використовується в країнах, де відсутній розвинений земельний ринок та недостатньо розроблений кадастр, який унеможливлює отримання об’єктивної інформації для застосування оцінних механізмів у визначенні податкової бази. Такий підхід застосовується в країнах, які розвиваються, зокрема в країнах Центральної та Східної Європи, Латинської Америки та Африки. Зазначено, що у цих країнах земля та нерухомість оподатковуються окремо.

Найбільш ефективні системи земельного оподаткування функціонують у країнах із розвиненим земельним ринком та ринком нерухомості, оскільки від повноти обліку об’єктів оподаткування залежать ефективність оподаткування і зростання надходжень податкових доходів до бюджетів. [30]

Висновки до 1 розділу

Україна має високий рівень нормативно-правового забезпечення для грошової оцінки земель. Однак, ураховуючи сучасний розвиток земельних відносин та зміни в законодавстві, виникає необхідність створення нових механізмів для ефективного втілення правових актів у практику та для забезпечення ефективного контролю за їх виконанням.

Цей процес вимагає постійного оновлення та вдосконалення правових механізмів, щоб вони відповідали актуальним викликам та потребам громадян та підприємств. Створення нових механізмів повинно ґрунтуватися на вивченні найкращих практик та міжнародних стандартів у галузі грошової оцінки земель.

При цьому важливо враховувати інноваційні та технологічні можливості для забезпечення більшої прозорості та ефективності управління земельними ресурсами. Здійснення контролю за виконанням правових актів також має бути покладено на ефективні механізми та органи, які здатні забезпечити дотримання законодавства та захист прав власності.

У цій сфері важливо взаємодіяти з різними зацікавленими сторонами, включаючи урядові органи, експертну спільноту, бізнес-середовище та громадські організації, для спільного розроблення та впровадження ефективних рішень у сфері грошової оцінки земель.

Закордонний досвід свідчить, що система стимулів грає ключову роль у нормативній грошовій оцінці населених пунктів. Головними факторами, які визначають цю систему стимулів, можуть бути наступні:

1. Транспарентність і прозорість: система оцінки повинна бути прозорою, зрозумілою та доступною для всіх зацікавлених сторін. Це сприяє підвищенню довіри до процесу та його результатів.
2. Об'єктивність: критерії та методологія оцінки повинні бути об'єктивними та обґрунтованими. Використання об'єктивних факторів допомагає уникнути суб'єктивності та забезпечує справедливість в оцінці.

3. Ефективність та раціональність: система стимулів повинна сприяти ефективному та раціональному використанню земельних ресурсів в населених пунктах. Це може включати стимули до екологічної сталості, ефективного землекористування та розвитку інфраструктури.
4. Адаптивність до змін: система стимулів повинна бути гнучкою та адаптованою до змін в економічних, соціальних та екологічних умовах. Це дозволяє ефективно реагувати на зміни та підтримувати сталість системи грошової оцінки.
5. Залучення громадськості: залучення громадськості до процесу формування та оцінки системи стимулів може сприяти більшому врахуванню соціальних та культурних аспектів розвитку населених пунктів.
6. Інновації та передовий досвід: використання передового досвіду та інноваційних підходів може допомогти у покращенні системи стимулів та забезпеченні її актуальності та ефективності.

Врахування цих факторів сприяє створенню системи стимулів, яка сприяє сталому та раціональному розвитку населених пунктів.

2. МЕТОДИКИ ВИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

2.1 Аналіз методик вирахування нормативної грошової оцінки до 3 листопада 2021 року

В Україні до 3 листопада 2021 року існували затверджені методики розрахунку для різних категорій земель, зокрема для земель населених пунктів, сільськогосподарських земель та несільськогосподарських земель. Ці методики визначали стандарти та принципи грошової оцінки, які використовувалися при визначенні податкових зобов'язань та інших аспектів управління земельними ресурсами.

Зокрема, методика розрахунку грошової оцінки земель населених пунктів визначала критерії, за якими проводився оцінювання цих земель, їхню структуру та характеристики. Схожі методики існували і для сільськогосподарських і несільськогосподарських земель, і вони враховували специфіку використання та цільове призначення цих земельних ділянок.

Ці методики мали на меті створення об'єктивного та справедливого механізму оцінки земельних ресурсів, щоб забезпечити адекватне визначення податкових ставок та інших обов'язкових платежів. Застосування таких методик дозволяло урядовим органам та місцевим самоврядуванням ефективно управляти земельними ресурсами та забезпечувати їхнє ефективне використання відповідно до законодавства.

Створено централізовану базу даних з загальнонаціональною нормативною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення та розроблено портал-дзеркало, який надає можливість проводити онлайн-розрахунки нормативної грошової оцінки для зареєстрованих у Державному земельному кадастрі земельних ділянок, а також для несформованих об'єктів.

Цей портал-дзеркало є інтерактивним інструментом, що надає користувачам можливість отримувати оцінку нормативної грошової вартості для конкретних земельних ділянок. Зокрема, вони можуть

використовувати цей ресурс для розрахунку оцінки як для зареєстрованих у Державному земельному кадастрі ділянок, так і для несформованих об'єктів.

Портал-дзеркало дозволяє користувачам:

- отримувати доступ до нормативної грошової оцінки для зареєстрованих у кадастрі земельних ділянок, враховуючи їхні особливості та призначення.
- проводити розрахунки для несформованих об'єктів, використовуючи відповідні параметри та характеристики.

Такий портал сприяє підвищенню прозорості та доступності інформації щодо грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, спрощуючи процеси для органів влади, фахівців, а також громадян, які мають інтерес до земельних питань.

В методиці розрахунку нормативної грошової оцінки для земель сільськогосподарського призначення в Україні використовуються три основні механізми, і в кожному з них підходи до врахування концепції капіталізованого рентного доходу є різними:

- Землі населених пунктів: В цьому випадку основою для оцінки не є рентний дохід, а сума "витрат на облаштування території". Такий підхід вказує на те, що грошова оцінка земель в населених пунктах базується на витратах, пов'язаних із благоустроєм та іншими облаштувальними роботами, а не на потенційних доходах від земельної власності.

- Землі за межами населених пунктів: визначені нормативи рентного доходу для кожної відповідної категорії земель та строку капіталізації. Це вказує на те, що оцінка земель поза населеними пунктами здійснюється на підставі рентних доходів, які капіталізуються на визначений строк.

- Землі сільськогосподарського призначення: норми капіталізованого рентного доходу встановлені в залежності від природно-сільськогосподарських районів України та коригуються залежно від показників бонітування ґрунтів. Це підтверджує, що оцінка земель сільськогосподарського призначення базується на рентних доходах, які враховуються в контексті природно-кліматичних умов та якості ґрунтів.

Цей різноманітний підхід до розрахунку грошової оцінки враховує специфіку різних категорій земель та їхнього призначення, забезпечуючи більш точну оцінку на основі відмінностей у характеристиках та потенційних доходах земельних ділянок.

Грошова оцінка земель населених пунктів базується на ряді ключових факторів, які визначають її методологію. Основні складові цього підходу включають:

- Витрати на освоєння та облаштування території: враховуються витрати, пов'язані з благоустроєм, інфраструктурою, асфальтуванням доріг, будівництвом комунікацій та іншими роботами, які спрямовані на покращення території.
- Норма прибутку і норма капіталізації доходу: визначають, яким чином потенційні доходи від землі (наприклад, орендна плата) призводять до прибутку. Норма капіталізації враховує той час, за який можна капіталізувати ці потенційні доходи.
- Функціональне використання: визначає, як земельна ділянка використовується (житлова зона, комерційна ділянка, громадська територія тощо), що впливає на її цінність.
- Місце розташування земельної ділянки: враховує географічні особливості, доступність до інфраструктури та середовища, а також інші фактори, пов'язані з місцем розташування.

Цей різноманітний підхід до розрахунку грошової оцінки враховує специфіку різних категорій земель та їхнього призначення, забезпечуючи більш точну оцінку на основі відмінностей у характеристиках та потенційних доходах земельних ділянок.

Відповідно до методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні, проведення оцінки здійснюється окремо для сільськогосподарських угідь, які поділяються на дві основні категорії: сільськогосподарські угіддя та несільськогосподарські угіддя на землях сільськогосподарського призначення. Цей підхід враховує різницю в експлуатації та використанні різних типів сільськогосподарських угідь.

Кожна категорія угідь має свої особливості у визначенні нормативної грошової оцінки: сільськогосподарські угіддя (оцінка проводиться для різних типів сільськогосподарських угідь, таких як рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги. Кожен тип угіддя може мати свої унікальні характеристики, які враховуються при визначенні грошової оцінки); несільськогосподарські угіддя на землях сільськогосподарського призначення (оцінка також розширюється на несільськогосподарські угіддя на сільськогосподарських землях. Це може включати землі, які використовуються для інших цілей, не пов'язаних із сільським господарством, і визначається відповідно до їхнього призначення).

Цей підхід дозволяє докладно враховувати різні категорії сільськогосподарських угідь та їхнє використання при визначенні нормативної грошової оцінки, забезпечуючи більш точне визначення податкових зобов'язань та інших аспектів управління земельними ресурсами.

Для проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, включаючи землі під господарськими будівлями і дворами, використовується інформаційна база, яка зазвичай включає в себе наступні складові:

1. Державний земельний кадастр:
   - кількісна і якісна характеристика земель: Включає в себе площу, розташування, призначення земель, а також їхні фізичні та хімічні властивості.
   - бонітування ґрунтів: Інформація про якість ґрунту, його родючість та інші фактори, які впливають на сільськогосподарське використання землі.
   - економічна оцінка земель: Враховує ринкову ціну землі та інші економічні параметри.
2. Документація із землеустрою:

– включає в себе різноманітні плани, договори та інші документи, пов'язані з розподілом та використанням земель.

Ця інформаційна база дозволяє проводити оцінку, враховуючи різні аспекти, такі як ґрунтові умови, розташування, призначення земель, а також їхню ринкову та економічну цінність. Використання цих даних допомагає створити більш об'єктивні та адекватні оцінки для сільськогосподарських земель, включаючи ті, що використовуються під господарськими будівлями і дворами.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення здійснюється на підставі нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів та показників бонітування ґрунтів. Цей процес включає наступні етапи:

1. Норматив капіталізованого рентного доходу: визначення норми, яка відображає те, як потенційний рентний дохід впливає на вартість земельної ділянки. Цей показник враховує ринкові умови, рівень доходу, термін капіталізації та інші фактори.

2. Природно-сільськогосподарські райони: розділення території на природно-сільськогосподарські райони в залежності від природних та агрокліматичних умов.

3. Показники бонітування ґрунтів: врахування характеристик ґрунтів, таких як родючість, структура, вологість та інші, що впливають на сільськогосподарське використання землі.

4. Шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих грунтів: складання шкал для різних агровиробничих груп ґрунтів, які визначаються в залежності від їхньої якості та придатності для сільськогосподарського використання.

На основі цих етапів встановлюються нормативи грошової оцінки для різних категорій сільськогосподарських земель, враховуючи їхню придатність та потенційний рентний дохід.

Складення шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) здійснюється за формулою:

$$Гагр = Гу • Багр / Б, \quad (2.1)$$

де Гагр - нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

Гу - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя, гривень за гектар;

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

Б - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя. [16]

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гзд = \Sigma (Пагр • Гагр) + Пнсг \times Гнсг, \quad (2.2)$$

де Гзд - нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

Пагр - площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

Пнсг - площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

Гнсг - норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар. [15]

У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району. [15]

Визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів:

$$Цн = В • Нп / Нк • Кф • Км, \quad (2.3)$$

де Цн - нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

В - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

Нп - норма прибутку (6%);

Нк - норма капіталізації (3%);

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

Км - коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки.[10]

Коефіцієнт, який характеризує місцеположення земельної ділянки (Км), обчислюється за формулою:

$$Км = Км1 • Км2 • Км3, \quad (2.4)$$

де Км1 - коефіцієнт, який характеризує регіональні фактори місцеположення земельної ділянки, зокрема:

а) чисельність населення та адміністративний статус населеного пункту, його місце в системі розселення;

б) розміщення в межах населених пунктів, розташованих у приміських зонах великих міст;

в) розміщення в межах населених пунктів, що мають статус курортів.

Км2 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки в межах населених пунктів, зокрема:

а) відстань до загальноміського центру населеного пункту, концентрованих місць праці, масового відпочинку населення;

б) розташування в ядрі центру великих і найбільших міст та інших населених пунктів, що мають особливо важливе історичне значення, в приморській смузі населених пунктів.

Км3 - коефіцієнт, який характеризує локальні фактори місцеположення земельної ділянки за територіально-планувальними, інженерногеологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними умовами та рівнем облаштування території. [10]

Індексація нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні проводиться відповідно до положень статті 289 Податкового кодексу України. Ця стаття визначає порядок індексації податкових ставок та нормативів грошової оцінки для різних видів оподаткування, включаючи земельний податок.

Індексація може здійснюватися для компенсації інфляційних процесів та забезпечення адекватності податкових ставок та оціночних норм в змінних економічних умовах. Цей процес може включати регулярне переглядання та апдейт оціночних баз або визначення конкретних коефіцієнтів індексації.

Такий підхід допомагає уникнути знецінення грошових оцінок і забезпечує, що оподаткування відображає сучасні ринкові та економічні умови.

Значення коефіцієнтів установлюються 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. [10]

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування (Цнм) визначається за формулою:

$$Цнм = В • Нп / Нк • Км1, \quad (2.5)$$

Значення коефіцієнта Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функці;
- місця розташування населених пунктів у приміській зоні великих міст;
- віднесення населених пунктів до курортних;
- місця розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи. [10]

В межах населеного пункту середня (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;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічна якість території;
- привабливість середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають 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 розраховується за формулою:

$$Цнз = Цнм • Км2, \quad (2.6)$$

Де, Цнз - середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).

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

Визначення вартості одного квадратного метра земельної ділянки (Цн) включає врахування різноманітних факторів, що характеризують територію. Нижче наведено загальний опис факторів, які можуть впливати на цю вартість та формула для розрахунку.

1. Територіально-планувальні особливості:
- забудованість та щільність населення;
- функціональне призначення земельної ділянки (житлове, комерційне, промислове тощо);
- визначення економіко-планувальної зони та її вплив на ціни.

2. Інженерно-геологічні умови:
- грунтові умови та їх бонітування;
- наявність водних ресурсів та гідрогеологічні умови;
- рельєф та природні особливості.

3. Історико-культурні та природно-ландшафтні аспекти:
- наявність пам’яток культури та їх вплив на вартість;
- ландшафтні особливості, які можуть бути цінними.

4. Санітарно-гігієнічні умови:
- санітарні норми та стандарти для даної території;
- екологічні умови та чистота навколишнього середовища.

5. Інженерно-інфраструктурні особливості:

- розвиненість та доступність інфраструктури (дороги, транспорт, енергетика, комунікації);
- близькість до важливих об’єктів (школи, лікарні, торгові центри).

$$Цн = Цнз • Кф • Км3, \quad (2.7)$$

Значення коефіцієнта Км3 визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Встановлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу не менше ніж 1:10000 - для міст з чисельністю населення понад 100 тис. осіб, та 1:5000 - для інших населених пунктів.

Для обчислення коефіцієнта Км3 з урахуванням локальних факторів застосовується ряд пофакторних оцінок. Ці оцінки повинні знаходитися в межах від 0,50 до 1,50, щоб забезпечити адекватність врахування локальних особливостей. [10]

Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 року №1278, визначає мету та функції грошової оцінки зазначених земель, а також уточнює інформаційну базу та порядок проведення цього процесу.

Зокрема, методика визначає: мету грошової оцінки (забезпечення обґрунтованості та об'єктивності визначення ринкової вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) з метою використання цієї інформації в різних сферах господарської діяльності та прийняття відповідних рішень); функції грошової оцінки (визначення ринкової вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) для різних цільових призначень, зокрема при регулюванні земельних відносин, розрахунку податків та інших обов'язкових платежів); інформаційну базу (вказує джерела та методи отримання інформації, яка використовується для грошової оцінки, такі як дані державного

земельного кадастру, топографічні плани, результати інженерних вивчень тощо); порядок здійснення грошової оцінки (визначає послідовність дій та методику проведення грошової оцінки, включаючи визначення ринкової вартості, врахування різних факторів впливу на ціну, оформлення результатів тощо).

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

$$Цн = Пд • Рд • Ск • Км • Кв • Кмц • Кі, \quad (2.8)$$

де Пд – площа земельної ділянки;

Рд – рентний дохід для відповідної категорії земель (у гривнях на рік);

Ск – строк капіталізації (у роках);

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

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

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Рентний дохід для відповідної категорії земель (Рд), на які поділяються землі України за основним цільовим призначенням, визначається як дохід, який можна отримати в результаті використання земельної ділянки залежно від її якості та місця розташування. Нормативи рентного доходу для відповідних категорій земель визначаються Мінагрополітики. [13]

Строк капіталізації рентного доходу встановлюється згідно із зазначеними правилами:

- для всіх категорій земель (крім земель лісогосподарського призначення): 33 роки.

- для земель лісогосподарського призначення: 50 років.

Ці терміни використовуються при обчисленні рентного доходу та визначенні його капіталізованої вартості для конкретних земельних ділянок. Строк капіталізації є важливим параметром при оцінці ринкової вартості земельних ресурсів і враховується при проведенні грошової оцінки.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах) згідно з Порядком складення та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимогами до їх оформлення, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 8 грудня 2010 р. № 1117 (Офіційний вісник України, 2010 р., № 94, ст. 3347), за формулою:

$$Км = Кр \bullet Кл, \quad (2.9)$$

де Кр - коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (віддаленість від адміністративного центру району та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо);

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

2.2 Аналіз методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 3 листопада 2021 р.

Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка була схвалена постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року, під номером 1147, визначає основні методологічні принципи для проведення оцінки вартості земельних ділянок. Ця методика використовується у ситуаціях, які передбачені Законом України "Про оцінку земель".

Важливо відзначити, що дана методика є ключовим інструментом для визначення грошової вартості земельних ділянок і враховує ряд чинників, визначених законодавством. Вона встановлює стандарти та

принципи, які враховуються при оцінці ринкової вартості земель з урахуванням їхнього розташування, призначення та інших ключових параметрів. Ці методологічні засади є основою для об'єктивного та консистентного визначення вартості земельних ділянок в Україні.

Нормативна грошова оцінка застосовується до земельних ділянок усіх категорій та форм власності, які розташовані в межах території територіальної громади або її окремих частин. Це означає, що оцінка включає в себе земельні ділянки, що перебувають у державній, комунальній, приватній або інших формах власності, і охоплює усі земельні ресурси на визначеній території громади.

Врахування всіх категорій та форм власності забезпечує комплексний підхід до оцінки, що відображає різноманіття власницьких структур земель. Це важливо для об'єктивного визначення грошової вартості земельних ресурсів у рамках конкретної територіальної громади.

Межі території територіальної громади та населених пунктів, які входять до складу цих громад, визначаються на основі інформації, зазначеної в Державному земельному кадастрі. У випадках, коли відомості про ці межі не містяться в Державному земельному кадастрі, використовуються дані з проектів формування території та встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів. Ці матеріали повинні відповідати законодавству, яке було чинним на момент їх затвердження, і визначати межі населених пунктів.

У випадку відсутності таких матеріалів і до їх внесення до Державного земельного кадастру вважаються чинними відомості про межі сіл, селищ, міст, визначені на індексних кадастрових картах (планах) відповідних населених пунктів. Межі територіальної громади розглядаються як ті, що співпадають з зовнішніми межами юрисдикції ради територіальної громади, включаючи населені пункти, що входять до її складу.

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

$$Цн = Пд • Нрд • Км1 • Км2 • Км3 • Км4 • Кцп • Кмц • Кні, \quad (2.10)$$

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1;

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

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

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

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

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

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

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки. [17]

Площа (Пд) та цільове призначення земельної ділянки визначаються на основі відомостей, зазначених в Державному земельному кадастрі. У випадку відсутності інформації про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та/або Державному реєстрі земель, дані про площу та цільове призначення земельної ділянки вважаються згідно з документацією із землеустрою, на підставі якої було здійснене формування цієї земельної ділянки. Також можуть використовуватися відомості з документа, що посвідчує право власності (користування) даною земельною ділянкою.

Чисельність населення населених пунктів та територіальних громад визначається відповідно до відомостей про чисельність наявного населення, які містяться в довідниках або інших публікаціях Державної

служби статистики (Держстату). Ці дані відображають стан населення станом на 1 січня року, що передує року проведення оцінки.

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Нрд) визначається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням. Це означає, що для кожної конкретної категорії земель встановлюються відповідні стандарти нормативу капіталізованого рентного доходу на одиницю площі.

Цей норматив служить ключовим показником для оцінки грошової вартості земельної ділянки та враховує потенційний дохід, який може бути отриманий від використання цієї землі з урахуванням її основного призначення. Встановлення різних нормативів для різних категорій земель дозволяє більш точно враховувати економічні характеристики та потенціал кожної конкретної ділянки при проведенні її оцінки.

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

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду приймається відповідно до додатка 2.

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), приймається відповідно до додатка 3 (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Для територіальних громад, що розташовані поза

зонами впливу великих міст, а також для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), приймається для територій окремих населених пунктів відповідно до додатка 4 (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду, населених пунктів, що не зазначені у додатку 4, а також земельних ділянок за межами населених пунктів коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), приймається відповідно до додатка 5 (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Території сільських, селищних, міських рад (у тому числі тих, де припинена діяльність місцевих рад) або територіальних громад, що належать до зони відчуження, зони безумовного (обов'язкового) відселення, зони гарантованого добровільного відселення та зони посиленого радіоекологічного

контролю, визначаються відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. № 106 “Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” та “Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи”. Для територій територіальних громад, що не входять до зон радіаційного забруднення, та земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду даний коефіцієнт застосовується із значенням 1. [9]

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

Всю територію, що належить до юрисдикції сільської, селищної, міської ради або входить до складу територіальної громади, розділяють на оціночні райони. Ці райони характеризуються переважно однотипними функціонально-планувальними характеристиками та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки та інше), антропогенними (дороги, вулиці, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, об'єкти історико-культурної спадщини, промислові території, рекреаційні зони тощо), адміністративними (межі сіл, селищ, міст, межі сільських, селищних, міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами.

При визначенні меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів, якщо

такі матеріали доступні. Цей підхід дозволяє врахувати різноманіття природних, антропогенних та адміністративних характеристик території при визначенні оціночних районів, що забезпечує більш точну та об'єктивну оцінку земельних ресурсів на різних частинах території.

Оціночні райони визначаються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Це означає, що границі між оціночними районами є чіткими та неперетинаючимися, створюючи відокремлені території. При цьому важливо застосовувати такий підхід, щоб межі оціночних районів не перетинали межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад.

Це правило дозволяє уникнути непорозумінь та конфліктів при визначенні та оцінці земельних ресурсів, забезпечуючи чітку географічну роздільність між оціночними районами та адміністративними одиницями. Такий підхід забезпечує об'єктивність та надійність процесу оцінки, дозволяючи враховувати специфічні характеристики кожного району окремо.

Підлягають виділенню в окремі оціночні райони:

- смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ);
- землі під відкритими розробками, кар’єрами, шахтами та відповідними спорудами;
- смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;
- смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.

Площа оціночного району не може перевищувати 1000 гектарів.

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

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

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

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території сільської, селищної, міської ради або території територіальної громади як об’єкта проведення оцінки. Сума вагових коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), визначається за результатами геоінформаційного моделювання. Для сільських, селищних, міських рад та територіальних громад із чисельністю населення менше 50 тис. осіб коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), може визначатися для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності, що наведені у додатку 6. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району розраховується як відношення суми бальних оцінок цього оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади.

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

У разі коли розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району перевищує граничні максимальні значення, наведені у додатку 7, приймається відповідне граничне максимальне значення.

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), застосовується із значенням 1.

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

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

$$Кмц = Кпсгр \bullet Багр : Бпсгр, \qquad (2.11)$$

де Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9;

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

Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатка 9.

У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь та/або їх бал бонітету на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для відповідного сільськогосподарського угіддя та приймається відповідно до додатка 9.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для несільськогосподарських угідь та приймається відповідно до додатка 9.

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів приймаються відповідно до затвердженої в установленому порядку технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105 “Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України” (Офіційний вісник України, 2018 р., № 22, ст. 727). Для сільськогосподарських угідь, на які відсутні картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів, у разі потреби може здійснюватися визначення агровиробничих груп ґрунтів шляхом проведення ґрунтових обстежень.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатків 10 і 11.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення приймається відповідно до додатка 12.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення приймається для земельних ділянок для збереження та використання біосферних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.01), для збереження та використання природних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.02) та для збереження та використання національних природних парків (код згідно з КВЦПЗ 04.03) приймається таким, що дорівнює 3,9, а для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення - таким, що дорівнює 3,3.

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

$$Кмц = Клк \bullet Клс, \qquad (2.12)$$

де Клк - коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до додатка 13;

Клс - коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до додатка 14.

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

У разі застосування відповідно до законодавства нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області приймається згідно з додатком 15.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок включає:

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

(Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);

- схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;
- картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади;
- таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями;
- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кцп);
- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);
- розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні). [17]

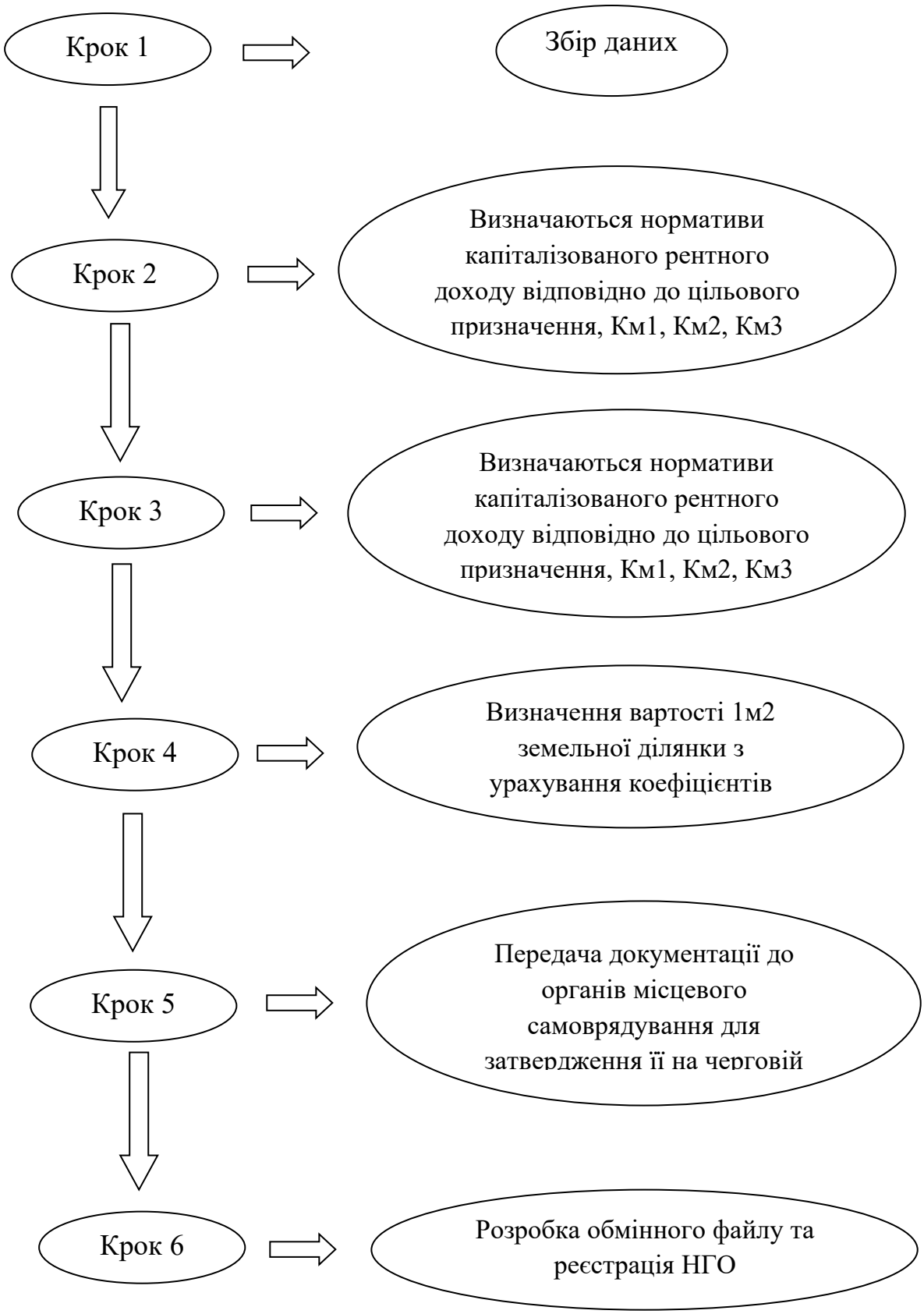


Рис. 2.1 Етапи проведення НГО

Висновки до 2 розділу

Визначено, що методика, яку затвердив уряд у 2017 році, ґрунтується на врахуванні загальних показників щодо урожайності сільськогосподарських культур в розрізі регіонів та їм приділяється значна увага. У методиці існують дві формули, що чітко визначають розрахунок. Для визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки необхідно спочатку визначити нормативно-грошову оцінку агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя в природно-сільськогосподарському районі. Іншими словами, при розрахунку оцінки конкретної ділянки необхідний показник бонітування ґрунтів, який відображає їх якість та придатність для сільськогосподарського використання.

Також необхідно звернути увагу, що використання даних для бонітування ґрунтів є спірним питанням. Це пов'язано з тим, що ці дані застарілі і не можна з упевненістю сказати, чи вони відповідають сучасним показникам стану ґрунту, чи ні.

Урядова методика 2021 року передбачає зведення кількох етапів розрахунку нормативної грошової оцінки в один етап. Була створена одна формула, яка визначає вартість земельної ділянки як у межах населеного пункту, так і за його межами. Раніше нормативна грошова оцінка розраховувалася для кожного населеного пункту окремо, і головну роль відігравала базова вартість 1 м² землі в межах населеного пункту. Тепер оцінка розраховується для населеного пункту або територіальної громади в цілому.

3. РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ НА ПРИКЛАДІ СЕЛА БУТЕНКИ ПОЛТАВСЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1 Характеристика села Бутенки та Білицької селищної територіальної громади

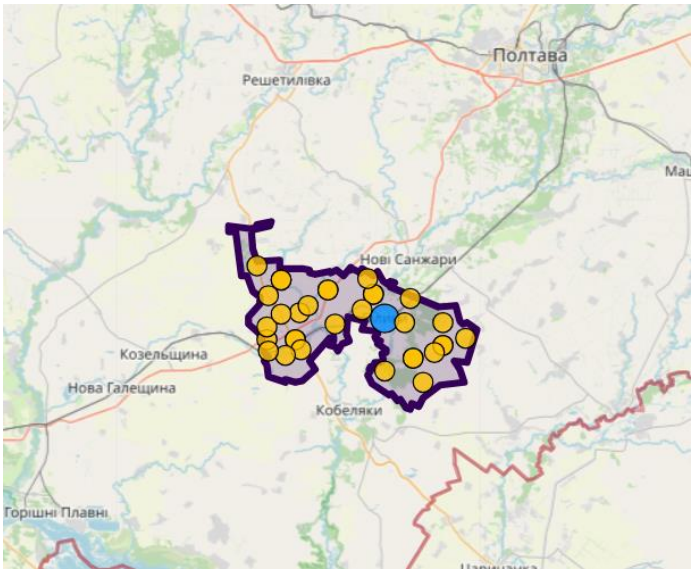


Рис.3.1 Білицька селищна територіальна громада

Білицька селищна територіальна громада — територіальна громада в Україні, у Полтавському районі Полтавської області, з адміністративним центром у селищі міського типу Білики.

Площа території — 388,3 км², населення громади — 11 642 особи, з них: міське населення — 4 828 осіб, сільське — 6 814 осіб (2020 р.)

Створена у 2020 році, відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 721-р від 12 червня 2020 року «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Полтавської області», шляхом об'єднання територій та населених пунктів Бутенківської сільської територіальної громади (в складі Бутенківської та Дрижиногреблянської сільських рад), Білицької селищної та Жуківської, Марківської, Червоноквітівської, Чорбівської сільських рад Кобеляцького району Полтавської області. До складу громади увійшли смт Білики і села Бережнівка, Білоконівка, Богданівка, Бутенки, Вишневе, Вітрова Балка, Дрижина Гребля, Жирки, Жуки,

Зелене, Колодяжне, Комарівка, Марківка, Мирне, Прогрес, Рубани, Свічкареве, Славнівка, Степове, Трояни, Червоне, Червоні Квіти, Чорбівка, Чумаки та Шапки. [20]

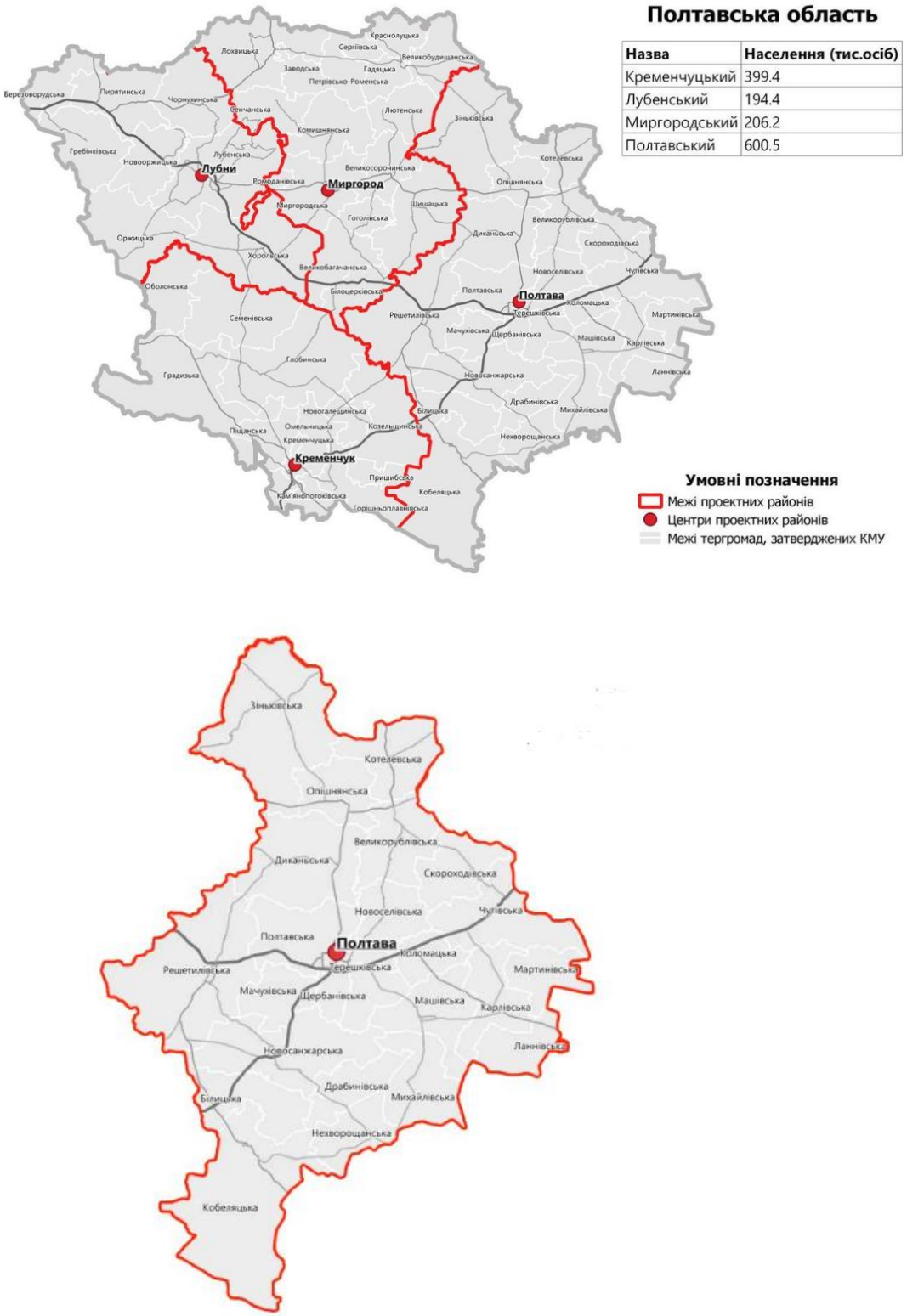


Рис.3.2 Адміністративно-територальний поділ Полтавської області та Полтавський район

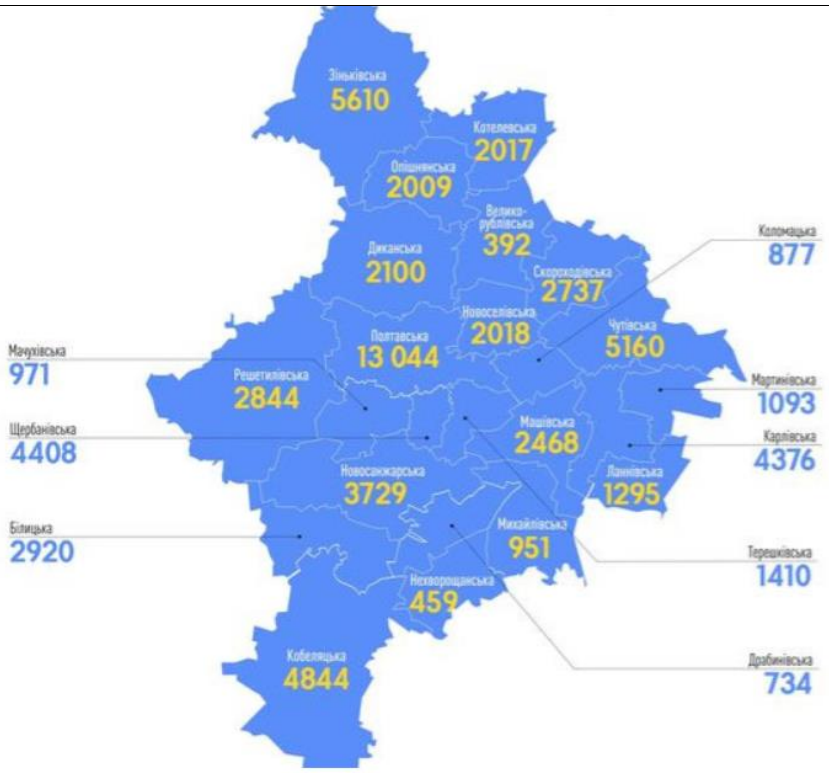


Рис.3.2 Територіальні громади Полтавського району Полтавської області

Рис.3.3 Селище Білики на карті Полтавської області

Адміністративний центр Білицької об'єднаної територіальної громади (ОТГ) - селище Білики розкинулося на правому березі річки Ворскла, вище за течією на відстані 0,5 км лежить село Жуки, нижче за течією 2 км розташоване село Галі-Горбатки, на протилежному березі — села Кустолові Кущі та Жирки. Через селище проходить залізниця, станція Ліщинівка. За 14 кілометрів від Кобеляк. [19]

Населення станом на 01.01.2022 року становила 4 101 особи (згідно даних наданих виконавчим комітетом Білицької селищної ради).

Білики набули статусу смт у 1957 році.

У 1950 році було розпочато будівництво цукрового заводу, який врешті-решт був відкритий у 1955 році. Тоді ж, в той самий період, було засновано молочноконсервний завод. Цей завод, у 1966 році, був перетворений у комбінат, що, ймовірно, означало розширення його функцій та можливостей. Ці події свідчать про розвиток промисловості та підприємницької ініціативи в даному регіоні протягом зазначеного періоду. В даний час завод та комбінат не працюють.

Селище Білики славиться своєю культурною спадщиною, зокрема традиційними святами та фольклорними фестивалями, які зберігаються протягом століть.

У Біликах розташований дитячий ревматологічний санаторій та дитячий оздоровчий табір «Ромашка».

У Біликах працює Будинок культури, де діє народний самодіяльний пісенно-танцювальний колектив «Чебреці».

Також працює Білицька Дитяча Музична Школа, в якій діє зразковий танцювальний колектив «Мальви».

Працює Білицький краєзнавчий музей.

Рис.3.4 Село Бутенки на карті Полтавської області

Козаки засновали Бутенки після руйнування Запорізької Січі урядом Катерини II наприкінці XVIII століття. Спочатку це були маленькі хутори, які отримали свої назви за прізвищами їх перших мешканців, такі як Голики, Жорняки, Ісаї, Касянівка, Колодяжнівка, Кондри, Марченки, Славнівка, Стрюки, Хряпи (Хряпини), Чумаки, Шапки. З цих хуторів згодом сформувалися населені пункти, що належали до Бутенківської сільської ради.

Початком головного села стали чотири поруч розташовані хутори: Марченки, Хряпи, Голики та Стрюки. Імовірно, назва "Бутенки" виникла від прізвища козацького власника земель. Інша версія пов'язує її зі словом "бут", оскільки наприкінці XIX століття поблизу села видобували світло-сірий глинястий маргель, який використовувався для бут.

Таким чином, історія Бутенківської сільської ради корініться в трудовій та культурній спадщині козацької епохи, а назва села відзначає його походження від особливих атрибутів того часу – прізвищ та глини для виготовлення бут.

У 1870 році між хуторами на землях козака Бутенка була проведена Харківсько-Миколаївська залізниця. Новостворена станція отримала назву Кобеляки і стала центром об'єднаного села. Введення в експлуатацію залізничної станції сприяло стрімкому розвитку села і розширенню сфери торгівлі.

У 1904 році імператор Російської імперії Микола II відвідав станцію Кобеляки. У період з 1908 по 1910 роки в Бутенках було викладено бруківку, а в центрі села споруджено артезіанський колодязь.

Згідно з переписом 1910 року, у селі Бутенки налічувалося 107 дворів, де проживало 605 осіб. У той період Бутенки входили в склад Білицької волості Кобеляцького повіту. Село нараховувало 10 приватних крамниць, серед яких були мануфактурні, залізоскоб'яні та продовольчі. Також діяли ресторан, шинок, аптека, фельдшерський пункт, поштове відділення та пекарня.

У селі працював 2-поверховий вальцовий млин із двигуном "Шкода", споруджений місцевим багатієм Миранським. Крім вальців, які виробляли борошно вищих сортів, тут були жорна для простого помелу, крупорушка та олійниця. У 1912 році комерсант Рабинович встановив у Бутенках склад гасу та мастил, який пізніше значно розширився. Навколо населеного пункту розташовувались 12 селянських вітряків.

У роки перед революцією, село Бутенки спочатку входило до складу Дрижиногреблянської сільської ради Кобеляцького району. Однак у 1926 році воно стало центром самостійної сільської ради.

У 1936 році в Бутенках був встановлений кінотеатр на 500 місць, а також споруджено двоповерхову школу.

Згідно з переписом населення Української РСР у 1989 році, чисельність наявного населення села Бутенки становила 2428 осіб, зокрема 1104 чоловіки та 1324 жінки.

За результатами перепису населення України у 2001 році, в селі проживало 2273 особи.

Село Бутенки визначається як місце, де традиційне поєднується з інноваціями. Місцеві мешканці активно використовують сучасні технології для розвитку місцевого господарства та підтримки підприємництва.

Згідно даних Білицької селищної ради чисельність населення с. Бутенки станом на 01.01.2023 року складає 1 907 особи.

С. Бутенки Полтавського району Полтавської області є селом у складі Білицької територіальної громади (згідно ВРУ «Про ліквідацію районів» від 17.07.2020 року №807-20, Білицька селищна рад відноситься до Полтавського району) [16]

С. Бутенки знаходиться на відстані 21,9 км на захід від с. Білики, за 56,2 км на південний захід від обласного центру м. Полтава.

Площа території селища становить 900,7200 га. Згідно із класифікацією ДБН Б.2.2.-12:2019 с. Бутенки відноситься до групи великих сільських населених пунктів.

Село Бутенки розташоване на лівому березі річки Вовча, де ця річка впадає в річку Кобелячка. Вище за течією, на відстані 1,5 км, розташоване село Славнівка, а на протилежному березі річки розташовані села Бережнівка та Колодяжне.

Поблизу села розташований ботанічний заказник місцевого значення Драбинівка, що є важливим екологічним та науковим об'єктом для регіону.

Через село проходять автомобільні дороги Н31 та М22 (Е577), що робить його добре доступним для транспортного сполучення. Також важливо відзначити наявність залізниці та станції Кобеляки, що забезпечує додатковий залізничний зв'язок.

Загальна картина підкреслює різноманітність інфраструктури та природного середовища у цьому регіоні.

На території населеного пункту наявні об’єкти громадського призначення, громадський центр та об’єкти обслуговування. Громадський центр представлений будинком культури, закладами торгівлі, освіти та парком. Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одно- та двоповерховою забудовою.

Населений пункт електрифікований, забезпечений централізованим газопостачанням, наявне водопостачання, мережа радіомовлення, вулиці мають тверде покриття.

Рельєф території села – рівнинний, в деяких місцях наявні незнані зниження.

Грунтоутворюючі породи – леси, алювіальні та делювіальні відклади.

Територія села безпечна щодо затоплення поверхневими водами.

Небезпечні геологічні процеси відсутні.

Землі села відносяться до 10 Кобеляцького природно-сільськогосподарського району. За даними Білицької селищної ради, були визначені основні агровиробничі груп ґрунтів в межах населеного пункту (шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком):

- Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові (53 д);

- Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті середньосуглинкові (55 д)

- Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакові ґрунти середньосуглинкові (123 д);

- Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені середньосуглинкові ґрунти (134 д);

- Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті і засолені середньосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 відсотків) (137 д);

- Лучно-болотні, мулувато-болотні і торфувато-болотні солончакові неосушені ґрунти (143);

- Лучно-чорноземні, лучні і дернові глейові середньо- і сильноосолоділі середньосуглинкові ґрунти та солоди (165 д). [14]

3.2 Розрахунок нормативної грошової оцінки на прикладі села Бутенки Полтавського району Полтавської області методиками до 03 листопада 2021 року.

Для розрахунку нормативної грошової оцінки були зібрані вихідні дані:

- довідка з кількісного обліку земель на територію населеного пункту;

- топографічна основа на паперових носіях та в електронному вигляді;

- натуральні показники за об’єктами інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури;

- схема агровиробничих груп ґрунтів;

- матеріали попередньої нормативної грошової оцінки земель в межах населеного пункту (2013 р.)

Законодавча та нормативно-методична база проведення нормативної грошової оцінки земель:

- Конституція України;

- Земельний кодекс України;
- Податковий кодекс України;
- Закон України “Про оцінку земель”;
- Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”;
- Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. N 213 із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 843 від 05.07.2004, № 831 від 16.11.2016;
- Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 25.11.2016 № 489 та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 19 грудня 2016 р. за № 1647/29777;
- Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) затверджено Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України 22.08.2013 № 508 та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 12 вересня 2013 р. за № 1573/24105;
- Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 831 від 16.11.2016.

Порядок виконання нормативної грошової оцінки:

- визначення бази оцінки;
- укладення договору на проведення оцінки;
- ознайомлення з об’єктом оцінки, збір та обробка вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки;
- ідентифікація об’єкта оцінки та пов’язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- визначення базової вартості 1 м2 забудованих земель в залежності від рівня освоєння та облаштування території;
- виділення оціночних районів та меж економіко-планувальних зон;

- визначення грошової оцінки земель різного функціонального використання;

- оформлення пояснювальної записки і графічних матеріалів.

Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1м2 земель в середньому по селу. Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації міських земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту. Базова вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів рентоутворення на рівні населеного пункту.

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території села Бутенки стали дані статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства.

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території с. Бутенки Білицької селищної ради становить 54 703,10 грн (27,34 грн/м2), з яких основна частка припадає на шляхи та шляхопроводи – 20 942,44 грн.

Згідно “Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”, значення коефіцієнту Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- Чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції;

- Входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чоловік і більше;

- Наявність у населеного пункту статусу курорту;

- Входження до зон радіаційного забруднення;

- Територія с. Бутенки не входить в приміську зону великих міст

Для території села Бутенки Км1 = 1.

Таким чином, середня (базова вартість) 1 м2 земель с. Бутенки обчислена відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», становить:

$$Цнм = \frac{27{,}34 \text{ грн/м}^2 \cdot 6}{3} \cdot 1 = 54{,}68 \text{ грн/м}^2. \quad (3.1)$$

Землеоціночна структуризація території. Визначення факторів, які впливають на розрахунок коефіцієнту Км2 та оцінка їх ролі.

Кількість факторів, що враховуються при здійсненні економіко-планувального зонування визначається, насамперед, величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту Км2, який є добутком пофакторних оцінок (пп. 8, 9 Порядку…) з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

Межі та кількість економіко-планувальних зон, а також значення коефіцієнтів Км2 не є наперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту. Неодмінною умовою економіко-планувального зонування є виділення землеоціночних одиниць (оціночних районів) — територіально і функціонально визначених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка властивостей земель населених пунктів. Слід пам’ятати, що оціночні райони є робочими одиницями оцінки, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Чим детальніша землеоціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.

Оціночні райони, як правило, виділяються у встановлених межах населених пунктів. Вони визначаються: магістралями загальноміського та районного рівня, природними обмеженнями (річки, струмки, канали, рівчаки і т.д.), в окремих випадках — межами ділянок виробничих підприємств.

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх землеоціночних одиниць повинна

забезпечувати повне охоплення території населеного пункту. Після аналізу функціонально-планувальної структури села Бутенки було виділено 6 оціночних районів.

Методика оцінки окремих факторів, які впливають на величину зонального коефіцієнту Км2 базується на розрахунку окремих індексів, що відображають вплив кожного фактора (або їх групи) на цінність території населеного пункту. Алгоритм розрахунку відповідає таким умовам:

1. Значення кожного індексу розраховується від середнього значення конкретного фактора для населеного пункту (середнє значення приймається за 1,0).

2. Механізм зважування окремих факторів грунтується на методах багатомірної статистики та експертної оцінки кожного фактора).

3. Граничні значення коефіцієнта Км2 вкладаються у діапазон значень додатку 6. “Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”.

Розрахунок комплексного індексу цінності території та виділення економіко-планувальних зон.

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів Іі здійснюється шляхом зважування окремих індексів, які були розраховані в результаті пофакторної оцінки. Для визначення зважувальних (калібровочних) коефіцієнтів був застосований метод кореляційного аналізу (зважувались коефіцієнти парної кореляції між значеннями окремих індексів).

Вагові коефіцієнти для кожного з індексів склали:

Таблиця 1

№п/п	Фактори	Оціночні райони						Валові коефіцієнти
		1	2	3	4	5	6	
1	Доступність до центру села	4	4	5	4	4	5	10
2	Доступність до концентрації місць прикладання праці	5	5	4	4	5	5	10

Продовження таблиці 1

3	Доступність до місць відпочинку	4	5	5	5	5	4	10
4	Доступність до зупинок транспорту загального користування	5	4	4	3	3	5	10
5	Рівень газопостачання	5	5	5	3	3	5	10
6	Рівень водопостачання	5	4	3	2	2	5	5
7	Забезпечення торговими точками	4	4	4	4	4	4	10
8	Забезпечення культурними та спортивними закладами	4	4	4	4	4	4	5
9	Забезпечення школами	4	4	4	4	4	4	10
10	Забезпечення медичними закладами	4	4	4	4	4	4	10
11	Рівень зашумленості	4	4	4	4	4	4	5
12	Якість грунтів	4	4	5	5	5	5	5
	Сума балів	52	51	51	46	47	54	100

Розрахунок комплексного індексу Іі

Таблиця 2

Оціночні райони	Сума балів по району	Середній бал	Іі	Р (площа)
1	51	4,25	0,99	8,69
2	51	4,25	0,99	34,03
3	51	4,25	0,99	38,00
4	46	3,83	0,89	13,66
5	47	3,92	0,91	34,77
6	54	4,50	1,05	119,22
Середньозважений бал		4,30		248,38

Наступною стадією економіко-планувального зонування території населеного пункту є об’єднання оціночних районів в економіко-

планувальні зони. При об'єднанні оціночних районів у зони враховувалась дія трьох факторів:

- суміжність районів;
- переважно однотипне функціональне використання;
- близькість значень індексу Іі (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно відрізнятись між собою).

Значення зонального коефіцієнту Км2 для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене індексів Іі оціночних районів, які входять до цієї зони (за часткою площі району).

Значення коефіцієнта Км2

Таблиця 3

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони, які включені до зони	Площа зони	Сума Р*Іі зони	Км2	Граничні величини Км2 згідно Порядку
1	6	119,22	124,76	1,05	1,05
2	1.2.3	80,72	79,78	0,99	0,99
3	4,5	48,43	43,85	0,91	0,89

У результаті проведення економіко-планувального зонування села Бутенки було виділено 3 зони.

Визначення зон прояву локальних факторів та значень локальних коефіцієнтів.

Визначення коефіцієнту місцерозташування земельної ділянки не вичерпується значеннями коефіцієнту Км2. На величину рентного доходу конкретної ділянки окрім зональних впливають також і локальні фактори, повний перелік яких наводиться у додатку 7. «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів». Встановлення переліку локальних факторів та обгрунтування їх значень здійснюється з урахуванням рекомендацій додатку 7 «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», на базі містобудівної документації та результатів спеціальних досліджень.

При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки необхідно обгрунтовувати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці.

Для обчислення Км3 враховуються перераховані нижче локальні фактори. При цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Функціонально-планувальні фактори:

- місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадського центру: 1,05
- місцезнаходження земельної ділянки у зоні швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту в зоні пішохідної доступності до зелених зон, пляжів: 1,05
- у прирейковій зоні: 1,05

Інженерно-інфраструктурні фактори:

- земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття: 0,95
- земельна ділянка не забезпечена централізованим газопостачанням: 0,95

Санітарно-гігієнічні фактори:

- місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні: 0,95
- місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні: 1,03
- в зоні перевищення припустимого рівня шуму (від залізниці): 0,95.

Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

Згідно пункту 11 « Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, що розташовані в межах населених пунктів, здійснюється відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 року № 262, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 31 травня 2017 року за № 679/30547.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах земель населених пунктів, на які немає матеріалів ґрунтових обстежень, здійснюється за допомогою попереднього створення орієнтовних (схематичних) креслень ґрунтів цих ділянок шляхом використання ґрунтових карт прилеглих територій, топографічних карт та експертного маршрутного обстеження населених пунктів для зіставлення отриманих даних з натурою. На орієнтовні (схематичні) креслення ґрунтів екстраполюються ґрунтові контури з карт прилеглих територій з урахуванням рельєфу, визначаються площі агровиробничих груп ґрунтів.

Землі оцінено відповідно до «Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» та «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» за даними економічної оцінки земель, з урахуванням особливостей ґрунтового покриву територій. В основу оцінки покладено розрахований норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення.

Грошова оцінка 1 га земель агровиробничих груп ґрунтів ($Г_{АГР.}$) розрахована за формулою 3.2.

$$Гагр = Гу • Багр : Б \quad (3.2)$$

де: Гагр - нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

Гу - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя, гривень за гектар;

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

Б - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою 3.3:

$$Гзд = \Sigma\ (Пагр \times Гагр) + Пнсг \bullet Гнсг, \quad (3.3)$$

де Гзд - нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

Пагр - площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

Пнсг - площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів.

Грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського призначення с. Бутенки

Таблиця 4

Шифр агрогруп	Грошова оцінка 1 га (грн) з урахуванням коефіцієнта – 3,2			
	рілля	Багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
53д	12408,00	19319,04	12836,06	6658,09
55д	9504,00	14826,24		
123д	8448,00	6289,92		3683,20
165 д	13464,00		16386,46	
143			1365,54	
137 д			4096,62	1699,94
134 д			6281,48	2549,91
Середньозважений показник вартості	10956,00	13478,40	7055,28	3647,78

Таблиця 5

Шифр агрогруп	Грошова оцінка 1 га (грн) з урахуванням коефіцієнта – 1,756			
	рілля	Багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
53д	21788,45	19319,04	12836,06	6658,09

Продовження
таблиці 5

55д	16689,02	14826,24		
123д	14834,69	6289,92		3683,20
165 д	26642,78		16386,46	
143			1365,54	
137 д			4096,62	1699,94
134 д			6281,48	2549,91
Середньозважений показник вартості	19238,74	13478,40	7055,28	3647,78

Приклади визначення нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок.

Приклад №1 (ділянка комерційного використання).

Ділянка розташована в межах 1 економіко-планувальної зони, яка має значення коефіцієнту Км2 = 1,05.

Грошова оцінка ділянки з урахуванням коефіцієнту Км2 буде дорівнювати 54,68*1,05=57,41 грн за 1 м2.

Згідно схем прояву локальних факторів оцінки, територія ділянки знаходиться у:

1. Пішохідної доступності до: громадського центру, зовнішнього пасажирського транспорту, зелених зон, пляжів, в зоні перевищення припустимого рівня шуму (від залізниці).
2. Прилягає до вулиць без: централізованої мережі водопостачання.

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив при грошовій оцінці земельної ділянки, використовуємо фактори: громадський центр – 1,05; зовнішнього пасажирського транспорту – 1,05; зелених зон, пляжів – 1,05; в зоні перевищення припустимого рівня шуму (від залізниці) – 0,95; прилягає до вулиць без: централізованої мережі водопостачання – 0,95.

Сукупний локальний коефіцієнт Км3 становитиме:

$$Км3 = 1,05 \cdot 1,05 \cdot 1,05 \cdot 0,95 \cdot 0,95 = 1,04$$

Дана ділянка відноситься до земель категорії «землі комерційного використання» та має коефіцієнт Кф = 2,50.

Нормативна грошова оцінка 1 м2 даної ділянки становитиме:

Цн = 57,41 • 1,04 • 2,5 = 149,28 грн

Нормативна грошова оцінка всієї даної ділянки становитиме:

149,28 грн/м2 • 1000 м2 = 149280 грн

Приклад 2 (землі житлової забудови та сільськогосподарського призначення).

Грошова оцінка земель окремих громадян виконується в наступній послідовності:

- Рілля – 0,20 га
- Сад – 0,02 га
- Житлова забудова – 0,03 га

Ділянка розташована в межах 2 економіко-планувальної зони, яка має значення коефіцієнту Км2 = 0,99.

Грошова оцінка ділянки з урахуванням коефіцієнту Км2 буде дорівнювати 54,68 • 0,99 = 54,13 грн за 1 м2.

Згідно схем прояву локальних факторів оцінки, територія ділянки знаходиться у:

1. Пішохідної доступності до: громадського центру, зовнішнього пасажирського транспорту, зелених зон, пляжів.
2. Прилягає до вулиць без: централізованої мережі водопостачання, твердого покриття, знаходиться в водоохоронній зоні.

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив при грошовій оцінці земельної ділянки, використовуємо фактори: громадський центр – 1,05; зовнішнього пасажирського транспорту – 1,05; зелених зон, пляжів – 1,05; прилягає до вулиць без: централізованої мережі водопостачання – 0,95; знаходиться в водоохоронній зоні – 1,03

Сукупний локальний коефіцієнт Км3 становить:

Км3 = 1,05 • 1,05 • 1,05 • 0,95 • 0,95 • 1,03 = 1,08

Нормативна грошова оцінка 1 м2 даної ділянки становитиме:

Цн = 54,13 • 1,08 • 1 = 58,46 грн

Нормативна грошова оцінка всієї даної ділянки становитиме:

58,46 грн/м2 • 300 м2 = 17538 грн

Згідно шкали грошової оцінки визначаємо вартість угідь:

Рілля – 21788,45 • 0,2 = 4357,7 грн

Багаторічні насадження 33924,23 • 0,02 = 678,5 грн.

Загальна вартість земель даної ділянки становить:

17538 + 4357,7 + 678,5 = 22574,2 грн

3.3 Розрахунок нормативної грошової оцінки на прикладі села Бутенки Полтавського району Полтавської області методикою від 03 листопада 2021 року.

На першому етапі визначаються нормативи капіталізованого рентного доходу, відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням, а також визначаються коефіцієнти, що враховують розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст, курортно-рекреаційне значення населених пунктів та розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення.

Згідно даних, наданих Білицькою селищною радою, у селищі Білики що є адміністративним центром Білицької селищної територіальної громади станом на 01.01.2022 чисельність населення становила 4 101 особи, відповідно норматив капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначення на 1 січня 2020 року (Нрд) становить 87 грн/м2 (станом на 2023 рік 110,06 грн/м2).

Значення нормативів капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду наведені у таблиці 6

Таблиця 6

Нормативи капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та

іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду (Нрд) на 1 січня 2020 року

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар
Землі сільськогосподарського призначення	27 520
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	73 815
Землі оздоровчого призначення	47 081
Землі історико-культурного призначення	74 566
Землі лісогосподарського призначення	5 976
Землі водного фонду	13 210

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), приймається відповідно до додатка 3 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду, для даних земель коефіцієнт застосовується із значенням 1).

Згідно даного додатку Білицька селищна територіальна громада входить до зони впливу міста Полтава, відповідно Км1 = 1,2.

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), приймається для територій окремих населених пунктів відповідно до додатка 4 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду для даних земель коефіцієнт застосовується із значенням 1).

С. Бутенки не має курортно-рекреаційного значення, відповідно Км2 = 1,0.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), приймається відповідно до

додатка 5 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду для даних земель коефіцієнт застосовується із значенням 1). Території сільських, селищних, міських рад (у тому числі тих, де припинена діяльність місцевих рад) або територіальних громад, що належать до зони відчуження, зони безумовного (обов'язкового) відселення, зони гарантованого добровільного відселення та зони посиленого радіоекологічного контролю, визначаються відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. № 106 «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи».

Територія Білицької селищної територіальної громади не належить до зони відчуження, зони безумовного (обов'язкового) відселення, зони гарантованого добровільного відселення та зони посиленого радіоекологічного контролю, відповідно Км3=1.

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), приймається відповідно до Додатку А.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатків 10 і 11 Методики (Додаток Д пояснювальної записки).

Для земельних ділянок с. Бутенки коефіцієнт (Кмц), становить 1,457.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення приймається відповідно до додатка 12 Методики (Додаток Ж пояснювальної записки).

Для земельних ділянок території с. Бутенки коефіцієнт Кмц для земель оздоровчого призначення становить Кмц = 0,9, землі історико-культурного призначення – Кмц = 0,6.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення приймається для земельних ділянок для збереження та використання біосферних заповідників (код КВЦПЗ 04.01), для збереження та використання природних заповідників (код КВЦПЗ 04.02) та для збереження та використання національних природних парків (код КВЦПЗ 04.03) приймається таким, що дорівнює 3,9, а для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення – таким, що дорівнює 3,3.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель лісогосподарського призначення визначається за такою формулою 3.4:

$$Кмц = Клк \bullet Клс, \quad (3.4)$$

де Клк – коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до значень наведених у таблиці 7 (додатка 13 Методики);

Клс – коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до таблиці 8 (додатка 14 Методики).

Згідно екологічного паспорту Полтавської області, затвердженого Головою Полтавської обласної державної адміністрації від 01 липня 2021 року, всі ліси Полтавської області віднесені до природоохоронних і рекреаційних лісів, відповідно Клк становить 1,527. [23]

Територія Білицької селищної ради та територія с. Бутенки входить до зони Лісостепу, відповідно Клс становить 1,40.

Для земельних ділянок лісогосподарського призначення, що розташовані у межах с. Бутенки Кмц становить 2,138.

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

Коефіцієнт індексації (Кні) становить:

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

- для земель населених пунктів, земель несільськогосподарського призначення та не сільськогосподарських угідь земель сільськогосподарського призначення – 1,265.

Розрахунок коефіцієнта індексації за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Відповідно до інформації, наданої Державною службою статистики України, індекс споживчих цін за 2022 рік становив 126,6%.

Пунктом 289.2 статті 289 Податкового кодексу України, зокрема, визначено, шо, у разі якщо індекс споживчих цін перевищує 115 відсотків, такий індекс застосовується із зазначенням 115.

Відповідно до пункту 9 підрозділу 6 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України (в редакції Закону України від 30.11.2021 № 1914–IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень») встановлено, що індекс споживчих цін, який використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, застосовується із значенням 100 відсотків:

- за 2017-2022 роки – для сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів);

- за 2017-2020 роки – для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення.

Відповідно значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2022 рік становить:

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

- для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення – 1,15.

Значення нормативів капіталізованого рентного доходу подані станом на 1 січня 2023 року, відповідно становить:

- для сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів):

$$Ki = 1,0 \bullet 1,0 = 1,0$$

- для земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення, а також для не сільськогосподарських угідь земель сільськогосподарського призначення:

$$Ki = 1,0 \bullet 1,1 \bullet 1,15 = 1,265$$

На другому етапі проводиться диференціація території на оціночні райони в межах оцінюваної території, що встановлюються з урахуванням факторів, котрі впливають на розмір рентного доходу, що сприяє визначенню коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки.

Таблиця 7

Значення вагових коефіцієнтів факторів оцінки

№	Назва факторів оцінки	Вага,%
1	Близькість до центру громади	10
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	10
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції)	10
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	10
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об’єктами та місцями масового відпочинку населення	10
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов	10
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)	20
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров’я)	20

Під час оціночного зонування населеного пункту, було визначено що території села не однорідна, різниться за своїми характеристиками. Також селом проходить магістральна залізниця, яку треба виділити в окремий оціночний район. Тому доцільно виділити 4 оціночні райони. Бальна оцінка економічної цінності району наведена у таблиці 7.

Таблиця 8

Бальна оцінка економічної цінності оціночних районів

Критерії оцінки економічної цінності	Бальна оцінка та примірний опис критерію економічної цінності оціночного району				
	1 оц. р.	*2 оц. р.*	*3 оц. р.*	*4 оц. р.*	
Близькість до центру громади	2	2	-	2	10
Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	5	5	-	5	10
Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції)	5	4	-	5	10
Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	3	3	-	3	10
Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об’єктами та місцями масового відпочинку населення	2	3	-	3	10
Складність інженеро-геологічного та фізико-географічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	5	5	-	5	10
Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)	4	4	-	4	20
Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров’я)	4	3	-	2	20

На заключному, третьому, етапі визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного цільового призначення з урахуванням коефіцієнтів.

Грошова оцінка земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням.

Таблиця 9

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки житлової забудови на території с. Бутенки

Секція В 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	
Показники	Значення
Площа земельної ділянки, кв.м.	2 500,00
Оціночний район	Район №1
Норматив капіталізованого рентного доходу	87
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	1,00
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	1,00
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	1,00
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	1,023
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Кцп)	1,00
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	1,457
Коефіцієнти індексації грошової оцінки	1,265
Нормативна грошова оцінка 1м2 земельної ділянки, для будівництва, грн	196,85
Площа земельної ділянки, для будівництва, м2	2 500,00
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	492 125,00

Грошова оцінка земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, приймається відповідно до додатка 2 Методики становить 73815,00 грн./га (таблиця 6).

Для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнт, який характеризує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3) коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4) застосовуються із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення приймається для земельних ділянок для збереження та використання біосферних заповідників (код КВЦПЗ 04.01), для збереження та використання природних заповідників (код КВЦПЗ 04.02) та для збереження та використання національних природних парків (код згідно з КВЦПЗ 04.03) приймається таким, що дорівнює 3,9, а для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення - таким, що дорівнює 3,3.

Таблиця 10

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення на території с. Бутенки

Секція С 04.03 Для збереження та використання національних природних парків	
Показники	Значення
Площа земельної ділянки, га	0,2000
Норматив капіталізованого рентного доходу	73815
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	1,00
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	1,00
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	1,00
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	1,00
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Кцп)	0,50
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	3,90
Коефіцієнти індексації грошової оцінки	1,265
Нормативна грошова оцінка 1га земельної ділянки,	182 083,15
Площа земельної ділянки, га	0,2000
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн.	36 416,63

Грошова оцінка земельних ділянок водного фонду

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель водного фонду, приймається відповідно до додатка 2 Методики становить 13 210 грн/га.

Для земель водного фонду, коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1),

коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнт, який характеризує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3) коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4) застосовуються із значенням 1.

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

Таблиця 11

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки водного фонду на території с. Бутенки

Секція І 10.07 Для рибогосподарських потреб	
Показники	**Значення**
Площа земельної ділянки, га	0,2000
Норматив капіталізованого рентного доходу	13 210
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	1,00
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	1,00
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	1,00
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	1,00
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Кцп)	1,20
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	1,00
Коефіцієнти індексації грошової оцінки	1,265
Нормативна грошова оцінка 1га земельної ділянки,	20 052,78
Площа земельної ділянки, га	0,2000
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн.	4 010,56

Грошова оцінка земельних ділянок лісогосподарського призначення

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель лісогосподарського призначення, приймається відповідно до додатка 2 Методики становить 5976 грн./га (таблиця 6).

Для земель лісогосподарського призначення, коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне

значення населених пунктів (Км2), коефіцієнт, який характеризує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3) коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4) застосовуються із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель лісогосподарського призначення визначається за такою формулою 3.5:

$$Кмц = Клк \times Клс, \quad (3.5)$$

де Клк - коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до додатка 13 (таблиця 12);

Клс - коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до додатка 14 Методики (Таблиця 13).

Таблиця 12

Коефіцієнт, який враховує категорію лісів (Клк)

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	**Коефіцієнт, який враховує категорію лісів (Клк)**	
	ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси	**експлуатаційні ліси**
Полтавська	1,527	-

Таблиця 13

Коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території (Клс)

Природно-сільськогосподарська зона (область)	**Коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території (Клс)**
Зона Полісся	1,00
Зона Лісостепу	1,40
Зона Степу, зона Степу Посушливого, Сухостепова зона	1,70
Кримська гірська природно-сільськогосподарська область	1,50
Карпатська гірська природно-сільськогосподарська область	1,00

Згідно екологічного паспорту Полтавської області, затвердженого Головою Полтавської обласної державної адміністрації від 01 липня 2021 року, всі ліси Полтавської області віднесені до природоохоронних і рекреаційних лісів, відповідно Клк становить 1,527.

Територія Білицької сільської ради та територія с. Бутенки входить до зони Лісостепу, відповідно Клс становить 1,40.

Для земельних ділянок лісогосподарського призначення, що розташовані у межах с. Бутенки Кмц становить 2,138.

Таблиця 14

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки лісогосподарського призначення на території с. Бутенки

Секція Н 09.02 Для іншого лісогосподарського призначення	
Показники	Значення
Площа земельної ділянки, га	0,0150
Норматив капіталізованого рентного доходу	5976
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	1,00
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	1,00
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	1,00
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	1,00
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Кцп)	1,00
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц):	2,138
- коефіцієнт, який враховує категорію лісів (Клк)	*1,527*
- коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території	*1,40*
Коефіцієнти індексації грошової оцінки	1,265
Нормативна грошова оцінка 1 га земельної ділянки	16 162,51
Площа земельної ділянки, га	0,0150
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	242,44

Грошова оцінка земельних ділянок оздоровчого та історико-культурного призначення.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель оздоровчого призначення, приймається відповідно до додатка 2 Методики становить 47 081,00 грн./га, а для земель історико-культурного призначення - 74 566,00 грн./га (таблиця 6).

Для земель оздоровчого та історико-культурного призначення, коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнт, який характеризує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3) коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4) застосовуються із значенням 1.

Для земельних ділянок території с. Бутенки коефіцієнт Кмц для земель оздоровчого призначення становить Кмц = 0,9, землі історико-культурного призначення – Кмц = 0,6. Значення коефіцієнтів Кмц для даних земель наведено в Додатку В.

Таблиця 15

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки оздоровчого призначення на території с. Бутенки

Секція D 06.02 Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	
Показники	Значення
Площа земельної ділянки, га	0,0150
Норматив капіталізованого рентного доходу	47 081
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	1,00
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	1,00
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	1,00
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	1,00
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Кцп)	0,50
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	0,90
Коефіцієнти індексації грошової оцінки	1,265
Нормативна грошова оцінка 1 га земельної ділянки	26 800,86
Площа земельної ділянки, га	0,0150
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	402,01

Грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення, приймається відповідно до додатка 2 Методики, становить 27 520 грн./га (таблиця 6).

Для земель сільськогосподарського призначення, коефіцієнти Км1, Км2, Км3 та Км4 застосовуються із значенням 1.

У відповідності з методикою землі сільськогосподарського використання оцінюються з урахуванням розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району.

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

(Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою 3.6 (значення коефіцієнту Кмц подано у таблиця 21):

$$Кмц = Кпсгр \bullet Багр : Бпсгр, \quad (3.6)$$

де Кпсгр – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9 та наведено в таблиці 16;

Багр - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району (таблиця 17);

Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатка 9 (таблиця 18).

Таблиця 16

Таблиця значень коефіцієнтів

на території Полтавської області який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)

Найменування та шифр природно-сільськогосподарського району	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища	Не с/г угіддя
Карлівський (1)	1,382	2,800	0,229	0,233	0,964
Семенівсько-Кременчуцький (2)	0,914	1,607	0,167	0,099	
Правобережний (3)	0,703	0,881	0,088	0,106	
Гребінківський (4)	1,054	2,126	0,097	0,141	
Чорнухинський (5)	1,007	2,333	0,202	0,163	
Миргородський (6)	1,078	2,178	0,246	0,170	
Зіньківсько-Решетилівський (7)	1,078	2,178	0,229	0,177	
Диканський (8)	1,172	3,007	0,211	0,205	
Глобинський (9)	1,148	2,333	0,15	0,134	
Кобеляцький (10)	0,984	1,970	0,158	0,141	
Приорельський (11)	1,289	1,970	0,202	0,205	
Малоперещепинсько-Орлицький (12)	0,984	2,126	0,176	0,099	

За даними Білицької селищної ради були визначені основні агровиробничі груп ґрунтів в межах с. Бутенки (шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком):

Таблиця 17

Шифр агрогрупи	Тип ґрунту
53д	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові
55д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті середньосуглинкові
123д	Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакові ґрунти середньосуглинкові
134д	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені середньосуглинкові ґрунти
137д	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті і засолені середньосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 відсотків)
143	Лучно-болотні, мулувато-болотні і торфувато-болотні солончакові неосушені ґрунти
165д	Лучно-чорноземні, лучні і дернові глейові середньо- і сильноосолоділі середньосуглинкові ґрунти та солоди

Бонітети агрогруп ґрунтів, виділених в межах с. Бутенки для земель сільськогосподарського використання, мають наступні значення:

Таблиця 18

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження (сади)	Сіножаті	Пасовища
53д	47	43	47	47
55д	36	33	36	36
123д	32	14	32	26
134д	14	8	18	14
137д	12	-	14	11
143	6	-	5	6
165д	51	19	60	59

У відповідності із природно-сільськогосподарським районуванням України, с. Бутенки знаходиться в межах Кобеляцького (ПС-10) природно-сільськогосподарського району Полтавської області.

Таблиця 19

Середньозважені бали бонітетів сільськогосподарських угідь для Кобеляцького (ПС-10) природно-сільськогосподарського району

Категорія угідь	Середньозважений бал бонітету
Рілля	42
Багаторічні насадження (сади)	38
Сіножаті	18
Пасовища	20

Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів здійснюється на основі використання Картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів,

яка передається замовнику у складі матеріалів грошової оцінки земель села.

Таблиця 20

Значення Кмц для земель сільськогосподарського призначення

Шифр агрогрупи	Вид угідь				
	Рілля	Багаторічні насадження (сади)	Сіножаті	Пасовища	не с/г угіддя
53д	1,101	2,229	0,413	0,331	0,964
55д	0,843	0,711	0,316	0,254	
123д	0,750	0,726	0,281	0,183	
134д	0,328	0,415	0,158	0,099	
137д	0,281	1,970*	0,123	0,078	
143	0,141	1,970*	0,044	0,042	
165д	1,195	0,985	0,527	0,416	

**У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь та/або їх бал бонітету на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для відповідного сільськогосподарського угіддя та приймається відповідно до таблиці 16 (додаток 9 Методики).*

Також можливе визначення основних агровиробничих груп ґрунтів в межах населеного пункту за допомогою допоміжних матеріалів – топокарти місцевості та карти агровиробничих груп ґрунтів прилеглих до населеного пункту територій.

Оцінка виконана для всіх категорій земельних ділянок сільськогосподарського використання, що знаходяться в межах с. Бутенки Білицької селищної ради. Таксономічними одиницями при виконанні оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, перелік яких щодо території наведений вище Визначення відповідної агровиробничої групи ґрунтів в межах земельної ділянки відбувається тільки методом

експертної оцінки відповідними спеціалістами на основі базової інформації приведеної в даному розділі.

У разі застосування відповідно до законодавства нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області приймається згідно з Додатком Г.

Грошова оцінка 1 га земельних ділянок сільськогосподарського використання в межах с. Бутенки по агровиробничих групах ґрунтів наведено в таблиці 21.

Таблиця 21

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка 1 га земель, грн.			
	Рілля	Багаторічні насадження (сади)	Сіножаті	Пасовища
53д	30 299,52	61 342,08	11 365,76	9 109,12
55д	23 199,36	19 566,72	8 696,32	6 990,08
123д	20 640,00	19 979,52	7 733,12	5 036,16
134д	9 026,56	11 420,80	4 348,16	2 724,48
137д	7 733,12	54 214,40	3 384,96	2 146,56
143	3 880,32	54 214,40	1 210,88	1 155,84
165д	32 886,40	27 107,20	14 503,04	11 448,32

Таблиця 22

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення на території с. Бутенки

Секція А 01.01. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	
Показники	Значення
Площа земельної ділянки, га	2,0000 га
Шифр агрогрупи	53д
Вид угіддя	рілля
Норматив капіталізованого рентного доходу	27520 грн/га
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	1,00
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	1,00
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	1,00
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	1,00
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Кцп)	1,00
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) (Таблиця 20)	1,101

Продовження

таблиці 22

значення Кпсгр	*0,984*
бал бонітету агровиробничої групи грунтів	*47*
середній бал бонітету грунтів	*42*
Коефіцієнти індексації грошової оцінки	1,00
Нормативна грошова оцінка 1 га земельної ділянки	30 299,52
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	60 599,04

Таблиця 23

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення несільськогосподарські угіддя на території с. Бутенки

Секція А 01.01. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва Вид угіддя: 013.00 Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	
Показники	Значення
Площа земельної ділянки, га	2,0000 га
Норматив капіталізованого рентного доходу	27520 грн./га
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	1,00
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	1,00
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	1,00
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	1,00
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Кцп)	1,00
Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)** (Таблиця 16)	0,964
значення Кпсгр	0,964
бал бонітету агровиробничої групи грунтів	-
середній бал бонітету грунтів	-
Коефіцієнти індексації грошової оцінки	1,265
Нормативна грошова оцінка 1 га земельної ділянки	33 559,54
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	67 119,08

Висновок до 3 розділу

Проаналізувавши вирахування методики нормативної грошової оцінки території населеного пункту, визначено що нова методика є більш спрощеною для обрахунку, не враховує деякі фактори які були в минулій методиці, які впливають на вирахування нормативної грошової оцінки земельних ділянок (тверде покриття до земельної ділянки, знаходження земельної ділянки в водоохоронній зоні, санітарно-захисній зоні, і т.д.), але при цьому втрачається збалансованість та недостатньо враховується інфраструктурні об'єкти, їх якість, що в цілому спотворює в деяких випадках грошову оцінку для деяких земельних ділянок населеного пункту. Це може призвести до того, що малий населений пункт, в якому наявні не достатньо облаштовані інфраструктурні об'єкти, або з поганою якістю цих об'єктів, може бути рівним або не значно відрізнятися від вартості більш розвиненого населеного пункту. Норматив капіталізованого рентного доходу на даний час значно переважає над коефіцієнтами благоустрою та якості інфраструктури населеного пункту.

Також важливо зазначити, що нова методика значно спрощує процедуру та розрахунок нормативної грошової оцінки земель, але важливо відзначити, що на даний момент існує недорозвинена система нового програмного забезпечення для розрахунку. Раніше існувала програма "Норматив +", в яку вносились всі дані по населеним пунктам, і вона автоматично виконувала всі необхідні розрахунки. У новій методиці всі розрахунки тепер виконуються вручну через відсутність адекватного програмного забезпечення.

ВИСНОВОК

Обґрунтувано теоретичні засади проведення оцінки вартості земель у населених пунктах.

Сформульовано методологічні засади та закономірності, що визначають проведення процедури оцінки земель.

Стандартизовано нормативно-правові документи, які стосуються процедур проведення грошової оцінки земель.

Методика, схвалена урядом у 2017 році, ґрунтується на аналізі загальних показників урожайності сільськогосподарських культур у різних регіонах. У цій методиці визначаються дві чіткі формули для розрахунку. Перед визначенням нормативної грошової оцінки земельної ділянки необхідно спочатку визначити нормативно-грошову оцінку агровиробничої групи ґрунтів у відповідному сільськогосподарському угідді в природно-сільськогосподарському районі. Іншими словами, розрахунок оцінки конкретної ділянки передбачає врахування показника бонітування ґрунтів, який відображає їхню якість та придатність для сільськогосподарського використання.

У методиці уряду на 2021 рік передбачено об'єднання кількох етапів розрахунку нормативної грошової оцінки в єдиний етап. Введена єдина формула, яка визначає вартість земельної ділянки як у межах населеного пункту, так і поза його межами. Раніше оцінка проводилася окремо для кожного населеного пункту, з акцентом на базову вартість 1 м² землі в межах конкретного населеного пункту. За новою методикою оцінка здійснюється для населеного пункту або територіальної громади в цілому.

Після аналізу розрахунків нової методики нормативної грошової оцінки території населеного пункту виявлено, що вона є більш спрощеною для обчислення, але не враховує деякі фактори, які були враховані в попередній методиці, і які впливають на розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок (такі як наявність твердого покриття, розташування у водоохоронних зонах, санітарно-

захисних зонах і т.д.). Однак при цьому нова методика втрачає збалансованість і недостатньо враховує інфраструктурні об'єкти та їхню якість, що може призвести до спотворення грошової оцінки для окремих земельних ділянок населеного пункту.

Ця недолік може призвести до того, що малий населений пункт, де інфраструктура не достатньо облаштована або її якість низька, може мати еквівалентну або малозначну вартість порівняно з більш розвиненим населеним пунктом. Зараз норматив капіталізованого рентного доходу великою мірою переважає над коефіцієнтами благоустрою та якості інфраструктури населеного пункту, що може викликати нерівновагу в оцінці земельних ділянок.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України : від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР : станом на 1 січ. 2020 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text.

2. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III : станом на 4 січ. 2024 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text (дата звернення: 09.01.2024).

3. Податковий кодекс України : Кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text.

4. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III : станом на 22 трав. 2023 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text.

5. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV : станом на 31 груд. 2023 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text.

6. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV : станом на 18 трав. 2023 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text.

7. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV : станом на 31 груд. 2023 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text.

8. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-57 до Порядку) : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 : станом на 4 лип. 2023 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051б-2012-п#Text.

9. Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР "Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи" та "Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок чорнобильської катастрофи" : Постанова Каб. Міністрів Укр. Рад. Соціаліст. Респ. від 23.07.1991 р. № 106б : станом на 26 жовт. 2000 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/106б-91-п#Text.

10. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : Постанова Каб. Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 : станом на 10 листоп. 2021 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п#Text.

11. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : Постанова Каб. Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 : станом на 10 груд. 2011 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п#Text.

12. Про затвердження Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна" : Постанова Каб. Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442 : станом на 15 квіт. 2015 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п#Text.

13. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : Постанова Каб. Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278 : станом на 10 листоп. 2021 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п#Text.

14. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-57 до Порядку) : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 : станом на 4 лип. 2023 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051б-2012-п#Text.

15. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова Каб. Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831 : станом на 10 листоп. 2021 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п#Text.

16. Про утворення та ліквідацію районів : Постанова Верхов. Ради України від 17.07.2020 р. № 807-IX : станом на 7 верес. 2023 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/807-20#Text.

17. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Каб. Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147 : станом на 6 лип. 2022 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#Text.

18. Мартин А. Г., Осипчук С. О., Чумаченко О. М. Монографія природно-сільськогосподарське районування України : монографія. Київ, 2015.

328 с.URL: https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u18/monograph_natural_agricultural_zoning.pdf

19. Білики – Вікіпедія. *Вікіпедія*. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Білики.

20. Білицька селищна громада – Вікіпедія. *Вікіпедія*. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Білицька_селищна_громада.

21. Бутенки (Полтавський район) – Вікіпедія. *Вікіпедія*. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Бутенки_(Полтавський_район).

22. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Офіційний веб-сайт. *Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Офіційний веб-сайт*. URL: https://land.gov.ua/.

23. Екологічний паспорт Полтавської області. Полтава, 2023. 181 с. URL: https://eko.adm-pl.gov.ua/ekopasp21.pdf.

24. Земельна реформа нових країн-членів ЄС – досвід Польщі. *Агрополіт - гаряча агрополітика*. URL: https://agropolit.com/spetsproekty/254-zemelna-reforma-novih-krayin-chleniv-yes-dosvid-polschi.

25. Кобеляцький район – Вікіпедія. *Вікіпедія*. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Кобеляцький_район.

26. Лазарєва О.В. Економіка землеустрою в країнах європейського союзу: особливості та можливості адаптації до українського простору. *Економічний форум*. 2021. Т. 1, № 3. С. 9–16. URL: https://doi.org/10.36910/6775-2308-8559-2021-3-2.

27. Моніторинг справляння плати на землю. URL: https://decentralization.gov.ua/uploads/attachment/document/1058/Моніторинг_справляння_плати_на_землю.pdf.

28. Офіційний веб-сайт Білицької селищної громади. URL: https://bilycka-gromada.gov.ua.

29. Павлій А. Аналіз закордонного досвіду у сфері земельного оподаткування. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2014. Вип. 6. Ч. 5. С. 50–53. URL: http://www.ej.kherson.ua/journal/economic_06/266.pdf.

30. Павлій А. Аналіз зарубіжного досвіду побудови систем земельного оподаткування. *Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. № 7, ч. 2. С. 157–160. URL: http://www.visnyk-econom.uzhnu.uz.ua/archive/7_2_2016ua/42.pdf.

31. Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2022 рік – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. *Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Офіційний веб-сайт*. URL: https://land.gov.ua/pro-indeksatsiiu-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2022-rik/.

32. Фесіна Ю. Ринок сільськогосподарських земель: інституціональна парадигма нових земельних відносин. *Економіст*. 2010. № 12 (290). С. 36–38.

33. Livak A. Prospects of public administration of agricultural land circulation and its impact on the agrarian market of Ukraine. *Public Law*. 2019. No. 35. P. 39–52. URL: https://doi.org/10.37374/2019-35-05.

34. Malynovska N., Shtyrov O., Holovashchenko N. Нормативна грошова оцінка земель як механізм стимулювання розвитку громад. *Public Administration and Regional Development*. 2020. № 10. С. 1164–1197. URL: https://doi.org/10.34132/pard2020.10.09.

35. Shvets F. D., Pakharenko O. V. Формування ринку землі в україні: забаганка чи необхідність. *Bulletin national university of water and environmental engineering*. 2019. Т. 1, № 85. С. 182. URL: https://doi.org/10.31713/ve1201919.

36. Cohen Jeffrey P., Coughlin Cletus C. An Introduction to Two-Rate Taxation of Land and Buildings / Jeffrey P. Cohen,

37. Cletus C. Coughlin // Federal Reserve Bank of St. Louis Review. 2005. – № 87 (3). – 374 p.

38. Richard F. Dye, Richard W. England. Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation / F. Dye Richard, W. England Richard. – Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. – 2010. – 34 p.

39. Bird R., Slack E. International Handbook of Land and Property Taxation / R. Bird, E. Slack. UK: Oxford University Press. –2003. – 320 p.

40. Innovative Land and Property Taxation: United Nations Human Settlements Programme. – Режим доступу: http://www.ucl.ac. uk/qaser/pdf/publications/UN_HABITAT.

41. Roy Bahl and Jorge Martinez-Vazquez. The Property Tax in Developing Countries: Current Practice and Prospects. – Lincoln Institute of Land Policy. Working Paper. – 2006. – 26 p.

42. Land in Europe: prices, taxes and use patterns // EEA Technical report. – 2010. – № 4. – 29 p

ДОДАТКИ

Додаток А

КОЕФІЦІЄНТ,
який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)

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

	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13, 01.15-01.19 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	01.15	Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами	0,1
	01.16	Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами	1
	01.17	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)	0,1
	01.18	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони	0,5
	01.19	Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами	0,5
Секція В	Землі житлової та громадської забудови		
02	Землі житлової забудови		
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1
	02.02	Для колективного житлового будівництва	1
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	1
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	1
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	1
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	1
	02.07	Для іншої житлової забудови	1

	02.08	Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09-02.12 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	1,5
	02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	1,5
	02.11	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	02.12	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	0,5
03	Землі громадської забудови		
	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	0,7
	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,7
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров’я та соціальної допомоги	0,7
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	0,7
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	0,7
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	0,7

	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	2,5
	03.08	Для будівництва та обслуговування об’єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	2,5
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	2,5
	03.10	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку	2,5
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,7
	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	0,7
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	2,5
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	0,5
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	0,7
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17-03.20 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об’єктів рекреаційного призначення	2
	03.18	Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань	0,5
	03.19	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1

	03.20	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	0,5
Секція С	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення		
04	Землі природно-заповідного фонду		
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	0,5
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	0,5
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	0,5
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	0,5
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	0,5
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	0,5
	04.07	Для збереження та використання парків-пам’яток садово-паркового мистецтва	0,5
	04.08	Для збереження та використання заказників	0,5
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	0,5
	04.10	Для збереження та використання пам’яток природи	0,5
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	0,5
05	05.01	Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об’єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об’єктів,	0,5

		проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)	
	05.02	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
Секція D	Землі оздоровчого призначення		
06	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	0,5
	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	0,5
	06.03	Для інших оздоровчих цілей	0,5
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01-06.03, 06.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	06.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,5
Секція E	Землі рекреаційного призначення		
07	07.01	Для будівництва та обслуговування об’єктів рекреаційного призначення	0,5
	07.02	Для будівництва та обслуговування об’єктів фізичної культури і спорту	0,5
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	0,5
	07.04	Для колективного дачного будівництва	0,5
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01-07.04, 07.06-07.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	07.06	Для збереження, використання та відтворення зелених зон і зелених насаджень	0,5

	07.07	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	07.08	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування	0,5
	07.09	Земельні ділянки загального користування відведені під місця поховання	0,5
Секція G	Землі історико-культурного призначення		
08	08.01	Для забезпечення охорони об’єктів культурної спадщини	0,5
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	0,5
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	0,5
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01-08.03, 08.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	08.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
Секція H	Землі лісогосподарського призначення		
09	09.01	Для ведення лісового господарства і пов’язаних з ним послуг	1
	09.02	Для іншого лісогосподарського призначення	1
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01-09.02, 09.04-09.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	09.04	Для розміщення господарських дворів лісогосподарських підприємств, установ,	1

		організацій та будівель лісомисливського господарства	
	09.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
Секція I	Землі водного фонду		
10	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об’єктами	0,5
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	0,5
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	0,5
	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	0,65
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів	0,5
	10.06	Для сінокосіння	1
	10.07	Для рибогосподарських потреб	1,2
	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	0,5
	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	0,7
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	0,65
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	0,5

	10.12	Для цілей підрозділів 10.01-10.11, 10.13-10.16 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	10.13	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	10.14	Водні об’єкти загального користування	0,5
	10.15	Земельні ділянки під пляжами	0,5
	10.16	Земельні ділянки під громадськими сіножатями	0,5
Секція J	Землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення		
11	Землі промисловості		
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов’язані з користуванням надрами	1
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	1,2
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	1,2
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	0,65
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01-11.04, 11.06-11.08 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5

	11.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	11.07	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	0,5
	11.08	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами	0,5
12	Землі транспорту		
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	0,5
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	0,5
	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	0,5
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	0,5
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	0,5
	12.06	Для розміщення та експлуатації об’єктів трубопровідного транспорту	0,5
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	0,5
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	0,5
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	0,5

	12.10	Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11-12.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	12.11	Для розміщення та експлуатації об’єктів дорожнього сервісу	2,5
	12.12	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	12.13	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,5
13	Землі зв’язку		
	13.01	Для розміщення та експлуатації об’єктів і споруд телекомунікацій	1,2
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об’єктів поштового зв’язку	1,2
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв’язку	1,2
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05-13.06 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	13.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв’язку та захисту інформації України	0,5
	13.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
14	Землі енергетики		
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об’єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	0,5

	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об’єктів передачі електричної енергії	0,5
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01-14.02, 14.04-14.06 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	14.04	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	14.05	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	0,5
	14.06	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами	0,5
15	Землі оборони		
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил	0,5
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності Національної гвардії	0,5
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби	0,5
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки	0,5
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту	0,5
	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	0,5
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів, військових формувань	0,5

	15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07, 15.09-15.11 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	15.09	Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС	0,5
	15.10	Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції	0,5
	15.11	Для розміщення структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління Міноборони	0,5

Додаток Б

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

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), відповідно до чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром громади											
	менше 0,2 тис. осіб	від 0,2 до 0,5 тис. осіб	від 0,5 до 1 тис. осіб	від 1 до 5 тис. осіб	від 5 до 20 тис. осіб	від 20 до 50 тис. осіб	від 50 до 100 тис. осіб	від 100 до 250 тис. осіб	від 250 до 500 тис. осіб	від 500 до 1000 тис. осіб	від 1000 до 1500 тис. осіб	більше 1500 тис. осіб
Полтавська	1,442	1,492	1,455	**1,457**	1,268	0,989	1,041	0,829	1	1	1	1

Додаток В

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

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт Кмц	
	землі оздоровчого призначення	землі історико-культурного призначення
Полтавська область	**0,9**	**0,6**

Додаток Г

НОРМАТИВНА
грошова оцінка одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим та за областями на 1 січня 2020 року

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Нормативна грошова оцінка 1 гектара, гривень
Автономна Республіка Крим	26005
Область:	
Вінницька	27184
Волинська	21806
Дніпропетровська	30251
Донецька	31111
Житомирська	21411
Закарпатська	27268
Запорізька	24984
Івано-Франківська	26087
Київська	26531
Кіровоградська	31888
Луганська	27125
Львівська	21492
Миколаївська	27038
Одеська	31017
Полтавська	**30390**
Рівненська	21938

Сумська	26793
Тернопільська	29035
Харківська	32237
Херсонська	24450
Хмельницька	30477
Черкаська	33646
Чернівецька	33264
Чернігівська	24065

ДОДАТОК Д

Розрахунок грошової оцінки земельних ділянок оздоровчого , історико-культурного, природо-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, лісогосподарського призначення та водного фонду на території с. Бутенки

№ оцінюваного району	Цільове призначення земельної ділянки	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн (Нрд)	Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пункт (Км2)	Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зо радіаційного забруднення (Км3)	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кпц)	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кі)	Вартість 1 га, грн, (Цн)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Землі оздоровчого призначення										
1-4	***Секція D*** **06.01** Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів **06.02** Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів **06.03** Для інших оздоровчих цілей **06.04** Для цілей підрозділів 06.01-06.03, 06.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **06.05** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	47081	1	1	1	1	0.5	0.9	1.265	26800.86
Землі історико-культурного призначення										
1-4	***Секція G*** **08.01** Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини **08.02** Для розміщення та обслуговування музейних закладів **08.03** Для іншого історико-культурного призначення **08.04** Для цілей підрозділів 08.01-08.03, 08.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	74566	1	1	1	1	0.5	0.6	1.265	28297.80
1-4	***Секція G*** **08.05** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	74566	1	1	1	1	0.1	0.6	1.265	5659.56
Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення										
1-4	***Секція C*** 0**4.01** Для збереження та використання біосферних заповідників **04.02** Для збереження та використання природних заповідників 04.03 Для збереження та використання національних природних парків	73,815	1	1	1	1	0.5	3.9	1.265	182083.15

1-4	***Секція С*** **04.04** Для збереження та використання ботанічних садів **04.05** Для збереження та використання зоологічних парків **04.06** Для збереження та використання дендрологічних парків **04.07** Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва **04.08** Для збереження та використання заказників 04.09 Для збереження та використання заповідних урочищ **04.10** Для збереження та використання пам'яток природи **04.11** Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків **05.01** Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)	73,815	1	1	1	1	0.5	3.3	1.265	154070.36
1-4	***Секція С*** **05.02** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	73,815	1	1	1	1	0.1	3.3	1.265	30814.07
	Землі лісогосподарського призначення									
1-4	***Секція Н*** **09.01**Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг **09.02** Для іншого лісогосподарського призначення **09.04** Для розміщення господарських дворів лісогосподарських підприємств, установ, організацій та будівель лісомисливського господарства	5976	1	1	1	1	1	2.138	1.265	16162.51
1-4	***Секція Н*** **09.03** Для цілей підрозділів 09.01-09.02, 09.04-09.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	5976	1	1	1	1	0.5	2.138	1.265	8081.26
1-4	***Секція Н*** **09.05** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	5976	1	1	1	1	0.1	2.138	1.265	1616.25
	Землі водного фонду									
1-4	***Секція І*** **10.01** Для експлуатації та догляду за водними об'єктами **10.02** Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами **10.03** Для експлуатації та догляду за смугами відведення **10.05** Для догляду за береговими смугами водних шляхів **10.08** Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей ***10.11*** Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів ***10.12*** Для цілей підрозділів 10.01-10.11, 10.13-10.16 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду ***10.14*** Водні об'єкти загального користування ***10.15*** Земельні ділянки під пляжами ***10.16*** Земельні ділянки під громадськими сіножатями	13,210	1	1	1	1	0.5	1	1.265	8355.33
1-4	***Секція І*** **10.04** Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами **10.10** Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	13,210	1	1	1	1	0.65	1	1.265	10861.92
1-4	***Секція І*** **10.06** Для сінокосіння	13,210	1	1	1	1	1	1	1.265	16710.65
1-4	***Секція І*** **10.07** Для рибогосподарських потреб	13,210	1	1	1	1	1.2	1	1.265	20052.78
1-4	***Секція І*** **10.09** Для проведення науково-дослідних робіт	13,210	1	1	1	1	0.7	1	1.265	11697.46
1-4	***Секція І*** **10.13** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	13,210	1	1	1	1	0.1	1	1.265	1671.07

ДОДАТОК Ж

Розрахунок грошової оцінки земельних ділянок житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням (у межах с. Бутенки)

№ оцінюваного району	Цільове призначення земельної ділянки	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн (Нрд)	Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)	Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кпц)	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кі)	Вартість 1 м.кв., грн, (Цн)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	***Секція В*** **02.01** Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянки) **02.02** Для колективного житлового будівництва **02.03** Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку **02.04** Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання **02.05** Для будівництва індивідуальних гаражів **02.06** Для колективного гаражного будівництва **02.07** Для іншої житлової забудови ***Секція J*** **11.01** Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	87	1.2	1	1	1.023	1	1.457	1.265	196.85
1	***Секція В*** **02.08** Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09-02.12 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **02.12** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони **03.16** Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17-03.20 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **03.18** Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань **03.20** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони ***Секція Е*** **07.01** Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення **07.02** Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту **07.03** Для індивідуального дачного будівництва **07.04** Для колективного дачного будівництва **07.05** Для цілей підрозділів 07.01-07.04, 07.06-07.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **07.06** Для збереження, використання та відтворення зелених зон і зелених насаджень **07.08** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування **07.09** Земельні ділянки загального користування відведені під місця поховання ***Секція J*** **11.05** Для цілей підрозділів 11.01-11.04, 11.06-11.08 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **11.07** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення **11.08** Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами **12.01** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту **12.02** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту **12.03** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту **12.04** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства **12.05** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту **12.06** Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту **12.07** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту **12.08** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій **12.09** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту **12.10** Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11-12.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **12.13** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні **13.04** Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05-13.06 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду **13.05** ля розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України **14.01** Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій **14.02** Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії **14.03** Для цілей підрозділів 14.01-14.02, 14.04-14.06 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **14.05** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення **14.06** Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами ***15 Землі оборони***	87	1.2	1	1	1.023	0.50	1.457	1.265	98.42

1	***Секція В*** **02.09** Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови **02.10** Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	87	1.2	1	1	1.023	1.5	1.457	1.265	295.27
1	***Секція В*** **02.11** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) **03.19** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) ***Секція Е*** **07.07** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) ***Секція J*** **11.06** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) **12.12** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) **13.06** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) **14.04** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	87	1.2	1	1	1.023	0.1	1.457	1.265	19.68
1	***Секція В*** **03.01** Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування **03.02** Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти **03.03** Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги **03.04** Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій **03.05** Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування **03.06** Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів **03.11** Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки **03.12** Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування **03.15** Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	87	1.2	1	1	1.023	0.7	1.457	1.265	137.79
1	***Секція В*** **03.07** Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі **03.08** Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування **03.09** Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ **03.10** Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибуток **03.13** Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування ***Секція J*** **12.11** Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	87	1.2	1	1	1.023	2.5	1.457	1.265	492.11
1	***Секція В*** **03.17** Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	87	1.2	1	1	1.023	2	1.457	1.265	393.69
1	***Секція J*** **11.02** Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості **11.03** Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств **13.01** Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій **13.02** Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку **13.03** Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	87	1.2	1	1	1.023	1.2	1.457	1.265	236.21
1	***Секція J*** **11.04** Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	87	1.2	1	1	1.023	0.65	1.457	1.265	127.95
2-4	***Секція В*** **02.01** Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянки) **02.02** Для колективного житлового будівництва **02.03** Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку **02.04** Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання **02.05** Для будівництва індивідуальних гаражів **02.06** Для колективного гаражного будівництва **02.07** Для іншої житлової забудови ***Секція J*** **11.01** Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	87	1.2	1	1	0.989	1	1.457	1.265	190.30
2-4	***Секція В*** **02.08** Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09-02.12 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **02.12** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони **03.16** Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17-03.20 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **03.18** Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань **03.20** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони ***Секція Е*** **07.01** Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення **07.02** Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту **07.03** Для індивідуального дачного будівництва **07.04** Для колективного дачного будівництва **07.05** Для цілей підрозділів 07.01-07.04, 07.06-07.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **07.06** Для збереження, використання та відтворення зелених зон і зелених насаджень **07.08** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування **07.09** Земельні ділянки загального користування відведені під місця поховання ***Секція J*** **11.05** Для цілей підрозділів 11.01-11.04, 11.06-11.08 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **11.07** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення **11.08** Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами **12.01** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту **12.02** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту **12.03** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту **12.04** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства **12.05** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту **12.06** Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту **12.07** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту **12.08** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій **12.09** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту **12.10** Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11-12.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **12.13** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні **13.04** Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05-13.06 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду **13.05** ля розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України **14.01** Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій **14.02** Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії **14.03** Для цілей підрозділів 14.01-14.02, 14.04-14.06 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **14.05** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення **14.06** Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами ***15 Землі оборони***	87	1.2	1	1	0.989	0.50	1.457	1.265	95.15
2-4	***Секція В*** **02.09** Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови **02.10** Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	87	1.2	1	1	0.989	1.5	1.457	1.265	285.46

2-4	***Секція В*** **02.11** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) **03.19** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) ***Секція Е*** **07.07** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) ***Секція J*** **11.06** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) **12.12** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) **13.06** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) **14.04** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	87	1.2	1	1	0.989	0.1	1.457	1.265	19.03
2-4	***Секція В*** **03.01** Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування **03.02** Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти **03.03** Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги **03.04** Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій **03.05** Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування **03.06** Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів **03.11** Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки **03.12** Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	87	1.2	1	1	0.989	0.7	1.457	1.265	133.21
2-4	***Секція В*** **03.07** Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі **03.08** Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування **03.09** Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ **03.10** Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибуток **03.13** Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування ***Секція J*** **12.11** Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	87	1.2	1	1	0.989	2.5	1.457	1.265	475.76
2-4	***Секція В*** **03.17** Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	87	1.2	1	1	0.989	2	1.457	1.265	380.61
2-4	***Секція J*** **11.02** Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості **11.03** Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств **13.01** Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій **13.02** Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку **13.03** Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	87	1.2	1	1	0.989	1.2	1.457	1.265	228.36
2-4	***Секція J*** **11.04** Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	87	1.2	1	1	0.989	0.65	1.457	1.265	123.70
3	***Секція В*** **02.01** Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянки) **02.02** Для колективного житлового будівництва **02.03** Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку **02.04** Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання **02.05** Для будівництва індивідуальних гаражів **02.06** Для колективного гаражного будівництва **02.07** Для іншої житлової забудови ***Секція J*** **11.01** Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	87	1.2	1	1	1	1	1.457	1.265	192.42
3	***Секція В*** **02.08** Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09-02.12 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **02.12** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони **03.16** Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17-03.20 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **03.18** Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань **03.20** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони ***Секція Е*** **07.01** Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення **07.02** Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту **07.03** Для індивідуального дачного будівництва **07.04** Для колективного дачного будівництва **07.05** Для цілей підрозділів 07.01-07.04, 07.06-07.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **07.06** Для збереження, використання та відтворення зелених зон і зелених насаджень **07.08** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування **07.09** Земельні ділянки загального користування відведені під місця поховання ***Секція J*** **11.05** Для цілей підрозділів 11.01-11.04, 11.06-11.08 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **11.07** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення **11.08** Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами **12.01** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту **12.02** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту **12.03** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту **12.04** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства **12.05** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту **12.06** Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту **12.07** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту **12.08** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій **12.09** Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту **12.10** Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11-12.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **12.13** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні **13.04** Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05-13.06 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду **13.05** ля розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України **14.01** Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій **14.02** Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії **14.03** Для цілей підрозділів 14.01-14.02, 14.04-14.06 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду **14.05** Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення **14.06** Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами ***15 Землі оборони***	87	1.2	1	1	1	0.50	1.457	1.265	96.21
3	***Секція В*** **02.09** Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови **02.10** Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	87	1.2	1	1	1	1.5	1.457	1.265	288.63
3	***Секція В*** **02.11** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) **03.19** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) ***Секція Е*** **07.07** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) ***Секція J*** **11.06** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) **12.12** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) **13.06** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) **14.04** Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	87	1.2	1	1	1	0.1	1.457	1.265	19.24

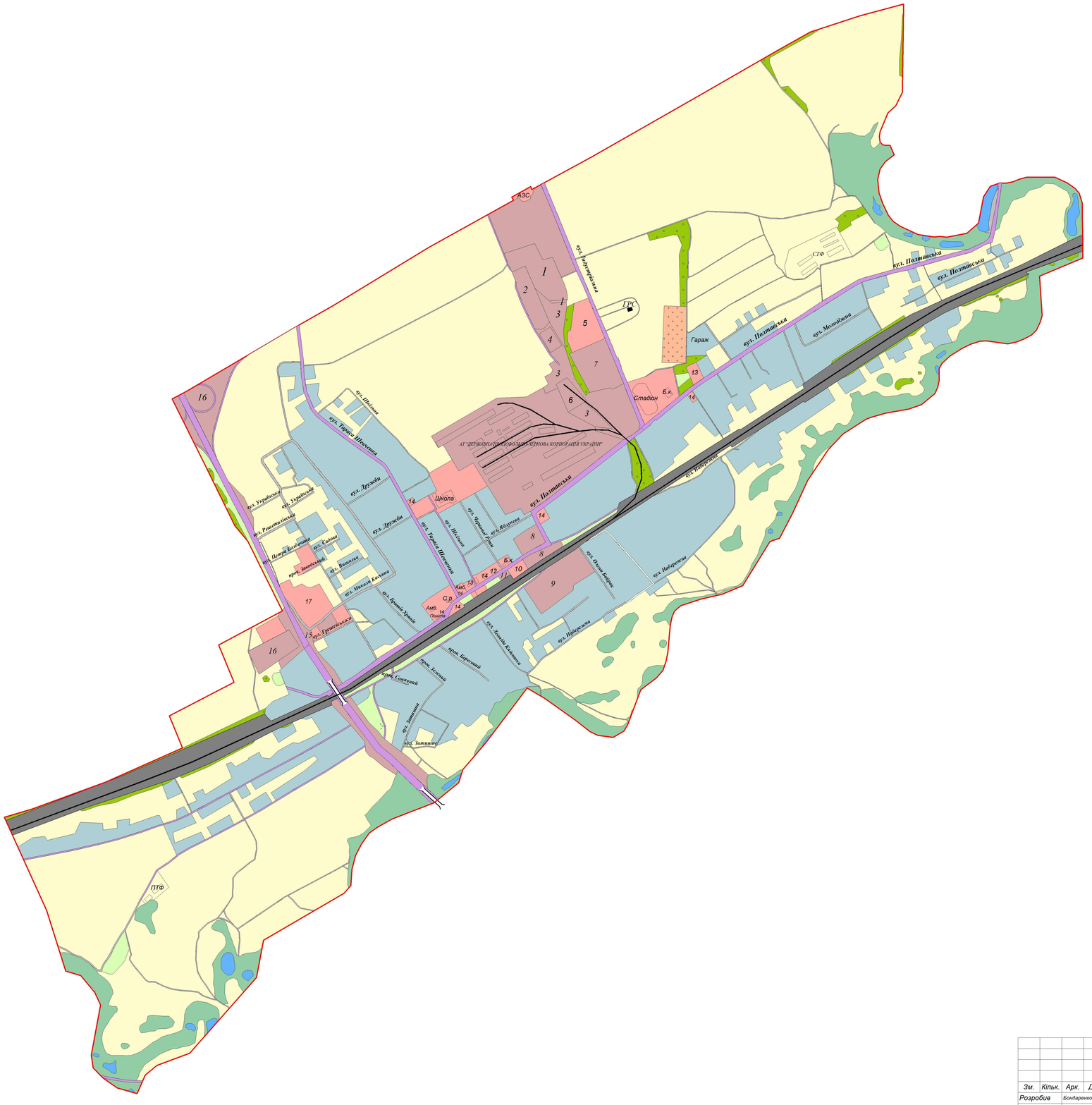
3	***Секція В*** **03.01** Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування **03.02** Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти **03.03** Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги **03.04** Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій **03.05** Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування **03.06** Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів **03.11** Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки **03.12** Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування **03.15** Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	87	1.2	1	1	1	0.7	1.457	1.265	134.69
3	***Секція В*** **03.07** Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі **03.08** Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування **03.09** Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ **03.10** Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутк **03.13** Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування ***Секція J*** **12.11** Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	87	1.2	1	1	1	2.5	1.457	1.265	481.05
3	***Секція В*** **03.17** Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	87	1.2	1	1	1	2	1.457	1.265	384.84
3	***Секція J*** **11.02** Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості **11.03** Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств **13.01** Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій **13.02** Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку **13.03** Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	87	1.2	1	1	1	1.2	1.457	1.265	230.90
3	***Секція J*** **11.04** Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	87	1.2	1	1	1	0.65	1.457	1.265	125.07

План використання території

с. Бутенки Полтавського району Полтавської області

Площа с. Бутенки - 900,7200 га

Експлікація	
1	Представництво "ОНУР ТААХХУТ ТАШИМАДЖИЛИК ІНШААТ ТДЖАРЕТ ВЕ САНАЇ АНОНІМ
2	ДП " Полтавський облавтодор " ВАТ ДАК "Автомобільні дороги України"
3	ТОВ "РОСТДОРСТРОЙ"
4	ТОВ "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "ЕСКАДОР"
5	ТОВ "СХІДНО-УКРАЇНСЬКА ДИВЕЛОПЕРСЬКА КОМПАНІЯ"
6	ТОВ "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "ЕСКАДОР"
7	ТОВ «УКРДИЛІЖАНС»
8	АТ "ДЕРЖАВНА ПРОДОВОЛЬЧО-ЗЕРНОВА КОРПОРАЦІЯ УКРАЇНИ"
9	Нафтобаза
10	ПП "Інтертрейд"
11	ТОВ "ТРІАС"
12	Аптека
13	Дит. Садок
14	Магазин
15	СЛУЖБА АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ У ПОЛТАВСЬКІЙ ОБЛАСТІ
16	Сміттєзвалище
17	МРЕО



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- територія проведення НГО
- землі під житловою забудовою
- землі під громадською забудовою
- землі промисловості,транспорту, зв'язку та енергетики
- заболочені землі
- чагарники
- зелені насадження
- землі сільськогосподарського призначення
- кладовище
- водойма
- дороги без твердого покриття
- дороги з твердим покриттям
- ГРС — газорозподільна станція
- залізнична колія
- міст

Селищний голова _____ *М.В. Скрильник*

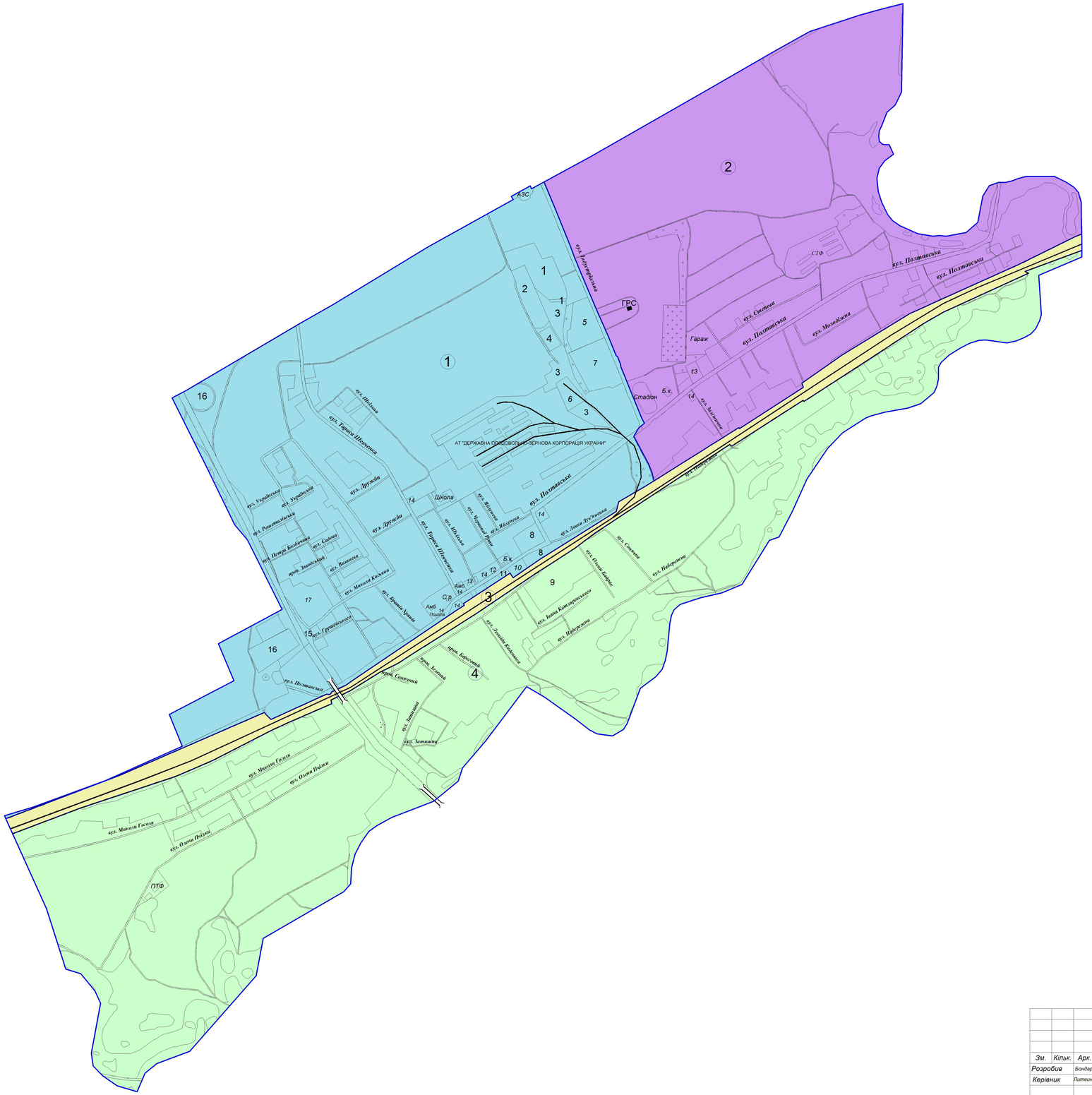
						КРМ 601 БЗ 10588910	
						Удосконалення методики визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	
Зм.	*Кільк.*	*Арк.*	*Док*	*Підпис*	*Дата*		
Розробив		*Бондаренко К. О.*				*План використання території*	*Стадія* / *Аркуш* / *Аркушів*
Керівник		*Литвиненко Т. П.*					4
Н. Контроль		*Щепак В. В.*				*Таблиці, діаграми*	*Національний університет Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка Кафедра АДГЗ*
Затвердив		*Шарий Г. І.*					

Схема оціночних районів

с. Бутенки Полтавського району Полтавської області

Площа с. Бутенки - 900,7200 га

Оціночні райони	Км4
1	1,023
2	0,989
3	1
4	0,989



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

територія проведення НГО

(1) межа та номер оціночного району

Селищний голова _____ *М.В. Скрильник*

						КРМ 601 БЗ 10588910	
						Удосконалення методики визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	
Зм.	*Кільк.*	*Арк.*	*Док*	*Підпис*	*Дата*		
Розробив		*Бондаренко К. О.*				*Схема оціночних районів*	*Стадія* / *Аркуш* / *Аркушів*
Керівник		*Литвиненко Т. П.*					4
Н. Контроль		*Щепак В. В.*				*Таблиці, діаграми*	*Національний університет Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка Кафедра АДГЗ*
Затвердив		*Шарий Г. І.*					

Схема-карта природно-сільськогосподарського районування Полтавської області

Природно с/г райони:

- Карлівський - 01
- Семенівсько-Кременчуцький - 02
- Правобережний - 03
- Гребінківський - 04
- Чорнухівський - 05
- Миргородський - 06
- Зіньковсько-Решетилівський - 07
- Диканський - 08
- Глобинський - 09
- Кобеляцький - 10
- Приорільський - 11
- Малоперещепино-Орлицький - 12

Умовні позначення:

межі природно-сільськогосподарських районів

територія Білицької селищної територіальної громади

						КРМ 601 БЗ 10588910		
						Удосконалення методики визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів		
Зм.	Кільк.	Арк.	Док	Підпис	Дата			
Розробив		Бондаренко К. О.				Схема-карта природного-сільськогосподарського районування	Стадія	Аркуш	Аркушів
Керівник		Литвиненко Т. П.							4
Н. Контроль		Щепак В. В.				Таблиці, діаграми	Національний університет Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка Кафедра АДГЗ		
Затвердив		Шарий Г. І.							

Картограма агровиробничих груп грунтів

с. Бутенки Полтавського району Полтавської області

Площа с. Бутенки - 900,7200 га

Шифр агрогрупи	Тип грунту
53д	*Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильноерадовані середньосуглинкові*
55д	*Чорноземи типові і чорноземи сильноерадовані слабозмиті середньосуглинкові*
123д	*Лучно-чорноземні слабосолонюваті солончакові грунти середньосуглинкові*
134д	*Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонюваті і слабосолонюваті засолені середньосуглинкові грунти*
137д	*Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонюваті і засолені середньосуглинкові грунти в комплексі із солонцями (10 - 30 відсотків)*
143	*Лучно-болотні, мулувато-болотні і торфувато-болотні солончакові неосушені грунти*
165д	*Лучно-чорноземні, лучні і дернові глейові середньо- і сильноосолоділі середньосуглинкові грунти та солоди*
209д	*Намиті чорноземи і лучно-чорноземні середньосуглинкові грунти*

Експлікація	
1	Представництво "ОНУР ТААХХУТ ТАШИМАДЖИЛИК ІНШААТ ТІДЖАРЕТ ВЕ САНАЇ АНОНІМ
2	ДП " Полтавський облавтодор " ВАТ ДАК "Автомобільні дороги України"
3	ТОВ "РОСТДОРСТРОЙ"
4	ТОВ "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "ЕСКАДОР"
5	ТОВ "СХІДНО-УКРАЇНСЬКА ДИВЕЛОПЕРСЬКА КОМПАНІЯ"
6	ТОВ "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "ЕСКАДОР"
7	ТОВ «УКРДИЛЖАНС»
8	АТ "ДЕРЖАВНА ПРОДОВОЛЬЧО-ЗЕРНОВА КОРПОРАЦІЯ УКРАЇНИ"
9	Нафтобаза
10	ПП "Інтертрейд"
11	ТОВ "ТРІАС"
12	Аптека
13	Дит. Садок
14	Магазин
15	СЛУЖБА АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ У ПОЛТАВСЬКІЙ ОБЛАСТІ
16	Сміттєзвалище
17	МРЕО

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- територія проведення НГО
- межа агровиробничої групи грунтів
- 55д — шифр агровиробничої групи грунтів

Селищний голова _____ *М.В. Скрильник*

						КРМ 601 БЗ 10588910	
						Удосконалення методики визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	
Зм.	*Кільк.*	*Арк.*	*Док*	*Підпис*	*Дата*		
Розробив		*Бондаренко К. О.*				*Картограма агровиробничих груп грунтів*	*Стадія* / *Аркуш* / *Аркушів*: 4
Керівник		*Литвиненко Т. П.*					
Н. Контроль		*Щепак В. В.*				*Таблиці, діаграми*	*Національний університет Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка Кафедра АДГЗ*
Затвердив		*Шарий Г. І.*					