

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**
Факультет землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

**Завідувач кафедри
земельного кадастру**

Мединська Н.В.

«___» _____ 2025 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему «Нормативна грошова оцінка земельних ділянок
сільського сподарського призначення кадастрового кварталу
3224982000:01:004»

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д-р. географ. наук, проф.

Іван КОВАЛЬЧУК

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

к.с.-г.н., доц.

Ольга ТИХЕНКО

Виконала

Вікторія ЮГАС

КИЇВ – 2025

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

**ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
земельного кадастру**

_____ **Наталія МЕДИНСЬКА**

« » _____ **2025 р.**

ЗАВДАННЯ

**на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студентці
Югас Вікторії Володимирівні
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»**

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення кадастрового кварталу 3224982000:01:004». Затверджена наказом ректора НУБіП України від 18.11.2024 року № 2083«С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру: за 10 днів до захисту.

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: нормативно-правова база, землевпорядна документація, методичні рекомендації та інші літературні джерела з досліджуваних питань. У роботі були поставлені наступні завдання:

- обґрунтувати теоретичні засади оцінки земельних ділянок;
- охарактеризувати нормативно-методичне забезпечення оцінки земель;
- соціально-економічні та природно-кліматичні особливості оцінюваної території;
- визначити нормативну грошову оцінку окремих земельних ділянок в досліджуваному кварталі.

Дата видачі завдання _____

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

Завдання прийняла до виконання

_____ **Ольга ТИХЕНКО**

_____ **Вікторія ЮГАС**

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	7
1.1 Сучасний стан земельно-оцінювальних робіт в Україні	7
1.2 Інформаційна база грошової оцінки земельних ділянок	11
1.3 Світовий досвід оцінки земель.....	14
РОЗДІЛ 2. ОБ'ЄКТИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇХ ХАРАКТЕРИСТИКА.....	18
2.1 Методичне забезпечення оцінки земель	18
2.2 Природно-кліматичні та соціально-економічні умови.....	19
2.3 Характеристика якісного стану досліджуваної території.....	20
РОЗДІЛ 3. ОБГРУНТУВАННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОЖАНСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	23
3.1 Визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок досліджуваної території.....	23
3.2 Визначення коефіцієнта який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп).....	27
3.3 Визначення коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), земельної ділянки сільськогосподарського призначення.....	28
3.4 Визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки	33
ВИСНОВКИ.....	37
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	39
ДОДАТКИ.....	42

ВСТУП

Актуальність нормативно грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення зумовлена економічним, екологічним, соціальним та правовим аспектами. Вона є основою для визначення розмірів земельного податку, орендної плати, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок відповідно до чинного закону. Правильна оцінка земель сприяє раціональному використанню земельних ресурсів та збереженню потенціалу родючості сільськогосподарських угідь. Відповідність закону усіх етапів нормативно грошової оцінки сприяє формуванню державної політики у сфері земельних відносин.

Мета роботи полягає у визначенні нормативно грошової оцінки окремих земельних ділянок в досліджуваному кварталі із кадастровим номером 3224982000:01:004.

Завдання роботи становлять:

- обґрунтування теоретичних засад оцінки земельних ділянок,
- аналіз нормативно-методичного забезпечення оцінки земель,
- дослідження соціально-економічних та природно-кліматичних особливостей оцінюваної території,
- визначення нормативно грошової оцінки.

Об'єктом дослідження виступає масив земельних ділянок сільськогосподарського призначення у межах території Кожанської селищної територіальної громади Фастівського району Київської області.

Предметом дослідження є теоретико-методичні аспекти оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Під час виконання роботи використано методи: системного аналізу – при аналізі методологічних підходів нормативної грошової оцінки земель; оцінки – при проведенні розрахунків нормативної оцінки; формалізації – для структурування отриманих даних у вигляді таблиць; графічний – для унаочнення отриманих результатів.

Отримані результати роботи можуть бути використані під час визначення значення мінімального податкового навантаження, розміру орендної плати, для розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, проведенні інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення.

Робота складається зі вступу, 3 розділів, до яких увійшло 10 підрозділів, висновку та 7 додатків. Обсяг кваліфікаційної роботи становить 51 сторінку. Кількість таблиць - 12. Використаних літературних джерел 32.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1 Сучасний стан земельно-оцінювальних робіт в Україні

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [1] об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель[1].

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- грошова оцінка земельних ділянок[1].

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат лісогосподарського виробництва[1].

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною[1].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні,

спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду (у разі передачі в суборенду земельних ділянок державної власності, які орендуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, що утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки), втрат лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель[1].

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
- юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);
- фізичні особи - підприємці, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);
- фізичні та юридичні особи - розробники документації із землеустрою згідно із Законом України "Про землеустрій" (у частині виконання робіт з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок)[1].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду (при передачі в суборенду земельних ділянок державної власності, які ореннуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, що утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки);
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації)[1].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності[1].

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[1].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій"[2].

Результати оцінки земель, що характеризують їхню продуктивність, ефективність використання і дохідність, використовуються для вирішення наступних завдань:

- виявлення і широке використання всіх резервів і можливостей земельних ресурсів з метою підвищення рівня суспільного виробництва;
- розподіл земельних ресурсів у міжгалузевому аспекті, беручи до уваги пріоритет використання цінних земель у сільському господарстві;
- визначення втрат сільського господарства у разі вилучення продуктивних земель для несільськогосподарських потреб;
- визначення цінності земель у складі природних ресурсів і ресурсного потенціалу агропромислового комплексу;
- визначення розмірів стягнень за порушення земельного законодавства за результатами державного контролю за використанням і охороною земель та їх моніторингу;
- розміщення і спеціалізація сільськогосподарського виробництва у різних природно-економічних зонах і районах з метою створення найкращих умов для вирощування сільськогосподарських культур і забезпечення економії суспільно необхідних затрат;
- надання земельних ділянок для ведення селянських (фермерських) господарств, виходячи із середньої оцінки земель у господарстві;

- об'єктивний аналіз рівня використання земель і господарської діяльності сільськогосподарських підприємств, госпрозрахункових виробничих підрозділів;
- планування обсягів виробництва сільськогосподарської продукції на основі нормативів, беручи до уваги оцінку земель та інших ресурсів, з метою вирівнювання економічних можливостей господарств, що знаходяться у неоднакових природно-економічних умовах господарювання;
- економічне обґрунтування проектів внутрігосподарського землеустрою, зокрема організації угідь та організації системи сівозмін із метою концентрації посівів сільськогосподарських культур на землях, екологічно придатних для їх вирощування;
- економічне регулювання земельних відносин у разі передачі земель у власність, спадщину, під заставу, дарування, купівлі-продажу земельних ділянок та права оренди, визначення ставок плати за землю, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначення розміру внеску до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів, визначення вартості землі для паювання, оцінки земельних часток (паїв) і здійснення операцій з ними, включаючи їх заставу;
- економічне обґрунтування організації території селянських (фермерських) господарств;
- визначення розмірів плати за землю, передану у власність і надану у користування, залежно від якості та місцеположення земельної ділянки;
- економічне стимулювання збалансованого використання та охорони земель[3, с.9].

1.2 Інформаційна база грошової оцінки земельних ділянок

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру (кількісна і

якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою[4, с.190].

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м.м. Києва та Севастополя та показників бонітування ґрунтів способом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь)[4, с.192].

За результатами проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення територіальний орган Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг за місце розташування земельної ділянки видає витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земель у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви[4, с.193].

З метою здійснення у 2018 р. одночасно на території всієї країни загальнонаціональної (всеукраїнської) оцінки земель сільськогосподарського призначення для оновлення показників нормативної грошової оцінки вказаних земель, Кабінет Міністрів України Постановою від 7 лютого 2018 р. № 105 затвердив Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) оцінки та визначив організаційні заходи щодо її здійснення[4, с.194].

Ухвалення вказаної постанови дає змогу органам місцевого самоврядування отримати актуалізовану базу для визначення розміру плати за землю без необхідності додаткового залучення коштів місцевого бюджету, значно скоротити час на підготовку до продажу на земельних торгах прав оренди земельних ділянок, забезпечити сталі надходження коштів до місцевих бюджетів[4, с.194].

Відповідно до Порядку проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 7

лютого 2018 р. № 105, об'єктом оцінки є землі сільськогосподарського призначення незалежно від форми власності у межах території природно-сільськогосподарських районів (у тому числі гірських природно-сільськогосподарських районів) Автономної Республіки Крим, областей, крім земель сільськогосподарського призначення у межах населених пунктів[4, с.194].

Вихідними даними для проведення оцінки є:

- відомості Державного земельного кадастру;
- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- матеріали природно-сільськогосподарського районування та бонітування ґрунтів у розрізі сільськогосподарських угідь, економічної оцінки земель;
- ґрунтові обстеження минулих років[4, с.194].

Оцінка включає підготовчі роботи, ґрунтові обстеження (у разі потреби), камеральні роботи та складення за результатами проведення оцінки технічної документації[4, с.194].

Камеральні роботи передбачають оброблення даних, зібраних та проаналізованих під час підготовчих робіт, оброблення матеріалів уточнення агро виробничих груп ґрунтів (у разі потреби), створення схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агро виробничих груп ґрунтів, складення шкал нормативної грошової оцінки агро виробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь, а також створення електронного документа[4, с.195].

Технічна документація складається з:

- пояснювальної записки;
- завдання на виконання робіт;
- схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель;
- картограми розповсюдження агро виробничих груп ґрунтів;

- шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь;
- електронного документа та електронного примірника технічної документації[5].

На картографічних матеріалах (картограмах розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь) відображаються межі природно-сільськогосподарських районів та межі розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів[5].

Картографічні матеріали складаються у таких масштабах:

в електронній формі - не менше як 1:10 000;

в паперовій формі - не менше як 1: 500 000[5].

Технічна документація складається у паперовій та електронній формі[5].

Технічна документація з позитивним висновком державної експертизи у десятиденний строк надсилається поштою разом із супровідним листом до Мінагрополітики України для затвердження[5].

Мінагрополітики України упродовж трьох місяців з дня реєстрації технічної документації здійснює її розгляд та ухвалює рішення про її затвердження[4, с.196].

Затверджена технічна документація упродовж п'яти робочих днів з дня затвердження подається Мінагрополітики України Державному кадастровому реєстратору Держгеокадастру разом із заявою для внесення відомостей про проведення оцінки до Державного земельного кадастру[4, с.196].

1.3 Світовий досвід оцінки земель

Особливості ставлення кожної країни до земельних ресурсів залежать від соціально-економічної та політичної ситуації у країні, рівня та пріоритетів її розвитку, тому країни обирають свої підходи до оцінки земель та прав на неї на основі відповідної методичної бази. На основі світового досвіду в Україні сформовано свої підходи і прийнято методики оцінки земельних ділянок різного цільового призначення та функціонального використання[6, с.33].

Щодо земель сільськогосподарського призначення необхідно відзначити наявність у міжнародних методиках обов'язкового обліку природних особливостей та економічних умов обробітку сільськогосподарських культур на відповідних ділянках з метою встановлення рентної складової при використанні землі як засобу виробництва в сільському господарстві. Дослідження зарубіжних та вітчизняних учених виявили чимало факторів, які мають суттєвий вплив на показники оцінки під час визначення вартості земель [6, с.33].

Система взаємопов'язаних факторів оцінки земельних ділянок діє в умовах обмеженості земельних ресурсів, тому ціновий рівень на землі сільськогосподарського призначення є достатньо високим, а окупність використання земель здійснюється переважно за рахунок їхньої високої продуктивності та фінансової державної підтримки [6].

Досить актуальними питаннями серед науковців і практиків є питання дослідження й аналізу міжнародного досвіду в оцінці об'єктів нерухомості, у тому числі земельних ділянок, та їхньої системи оподаткування з метою подальшого його застосування в сучасних умовах розвитку України [6].

Зазначеним питанням присвячено праці В. Г. Андрійчука [7], В. І. Блонської [8], Н. М. Бобох [9], К. Гривнак [10], А. В. Дивнич [11], О. І. Драпіковського, І. Б. Іванової [12, 13, 14], В. Зайця [15, 16], І. І. Огороднікової [17, 18], Т. П. Остапчук [19], Ю. М. Палехи [20], Б. Й. Пасхавер [21], В. Ю. Прокопенко [22], М. Г. Ступеня [23, 24] та ін.

У Великобританії, Канаді та Німеччині оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводять у два етапи [6].

У Великобританії на першому етапі проводять агрокліматичну оцінку (або фізичну класифікацію земель). Основним критерієм віднесення земель до того чи іншого виду виступають:

- відмінність у кліматичних умовах (температура, кількість опадів);
- якість ґрунтів;
- місцезнаходження;

- рельєф[6].

Науковець М. Г. Ступень [24] зазначає, що до першого класу відносять землі з незначними обмеженнями їхнього сільськогосподарського використання та землі, які не мають таких обмежень. Вони придатні для вирощування широкого асортименту культур і забезпечують високу їхню врожайність. До наступних класів відносять землі з невеликими, середніми, серйозними та дуже серйозними обмеженнями для сільськогосподарського використання[6].

На наступному етапі проводять оцінку земель за природними факторами – економічну оцінку (або економічну класифікацію) у межах виділених на першому етапі видів земель, яка базується на показнику стандартної чистої продукції[6].

Стандартну чисту продукцію визначають як вартість продукції, яка властива для цих земель і може бути отримана при нормальному – середньому рівні догляду із застосуванням добрив під час вирощування. Вона становить різницю між вартістю одержаної продукції і вартістю насінневого матеріалу та вимірюється у фунтах стерлінгах з 1 акра, який дорівнює 0,45 га[6].

У Великобританії проводять оцінку земель кожні п'ять років, що дозволяє, у разі усунення обмежувальних чинників із застосуванням новітніх розробок науки та техніки, здійснювати трансформацію земель до більш високого класу[24].

У Канаді оцінкою земель займається Служба інвентаризації, завданням якої є забезпечення вивчення земель за єдиною для країни програмою. Головна мета програми – надання до управління органів влади точних і повних даних про продуктивність земельних ресурсів країни. Особливістю економічної оцінки земель у Канаді є її проведення на основі врожайності сільськогосподарських культур без вартісного обчислення [19].

На думку Т. П. Остапчук [19], найбільш ефективним і досконалим є процес оцінки французьких сільськогосподарських земель, здійснюваний державою з 1925 р. та забезпечуваний завдяки веденню земельного кадастру.

Це структурна система обліку кількості та якості земель з метою подальшого оподаткування.

У Франції, зазначає Ступень М. Г. [24], основними одиницями оцінки земель є парцели, на які поділяють сільськогосподарські угіддя, а також земельні ділянки, зайняті будівлями, промисловими та комерційними підприємствами. Винятком є лише землі військового відомства та землі, на яких не одержують дохід. Продуктивність парцел сільськогосподарського використання визначають за врожайністю сільськогосподарських культур з урахуванням витрат на насіннєвий матеріал, сівбу, догляд за посівами, збирання та транспортування врожаю, збереження рослинницької продукції тощо. Особливістю є визначення середньорічного чистого доходу за останні 15 років, крім двох найбільш урожайних і двох найменш урожайних років. Завершальним етапом оцінки окремих парцел є їхній розподіл за класами, інформацію за якими розміщують у спеціальних таблицях, так званих кадастрових матрицях.

Дослідження зарубіжного досвіду у сфері оцінки земель, у тому числі сільськогосподарського призначення, показали, що правильне проведення оцінки земель сприяє раціональному та ефективному використанню земельноресурсного потенціалу та визначенню реальної вартості земельних ділянок[6].

У всіх зарубіжних методиках особливістю оцінки земель сільськогосподарського призначення є перехід від агрокліматичної до економічної оцінки земель, при цьому у більшості держав метод капіталізації чистого доходу, а також показник стандартної чистої продукції використовують як основний підхід до економічної оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення[6, с.45].

РОЗДІЛ 2. ОБ'ЄКТИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇХ ХАРАКТЕРИСТИКА

2.1 Методичне забезпечення оцінки земель

Землі сільськогосподарського призначення у структурі земельного фонду України займають близько 69%. Проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення забезпечить стійкий економічний розвиток держави[25, с.27].

Грошова оцінка земель виконує основні функції регулювання земельних відносин: визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, визначення розмірів відшкодування втрат і збитків при відводах землі, судових претензіях, економічного обґрунтування раціонального і ефективного використання земель, вартості земель при створенні статутних фондів суб'єктів підприємницької діяльності тощо. Грошова оцінка земель є також важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання робіт із землеустрою[25, с.27].

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель»[1] нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання.

Нормативно-правові акти з проведення оцінки земель затверджуються Кабінетом Міністрів України[1].

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закону України «Про оцінку земель», законів України, інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них[1].

2.2 Природно-кліматичні та соціально-економічні умови

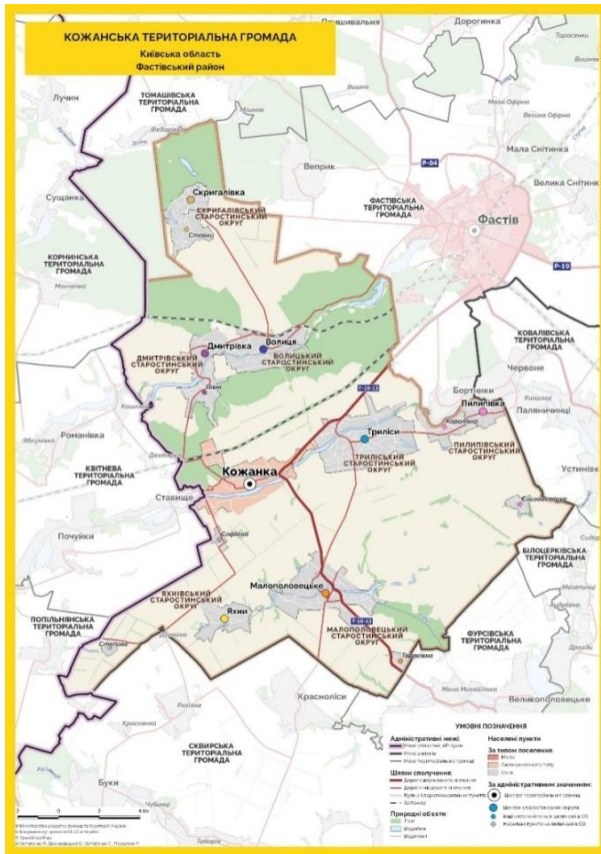


Рис. 2.1 - Схема розташування Кожанської територіальної громади[26]

Кожанська селищна територіальна громада входить до Фастівського району Київської області.

Громада розташована у лісостеповій зоні України, в західній частині Київської області, межує з Фастівською і Білоцерківською міською та Томашівською, Ковалівською, Фурсівською і Сквирською сільськими територіальними громадами Київської області, а також Попільнянською, Квітневою і Корнинською сільськими територіальними громадами Житомирської області.

Утворено громаду 25 жовтня 2020 року. Територія становить 335 км².

До складу громади входить 15 населених пунктів. Адміністративний центр – смт. Кожанка. 7 старостинських округів (Волицький, Дмитрівський, Малополовецький, Пилипівський, Скригалівський, Триліський, Яхнівський)[26].

Населення станом на 01.01.2022 року становило 8167 осіб[26].

В смт. Кожанка проживає 1904 жителів (23,3%), у сільських населених пунктах – 6263 осіб (76,7%). Щільність населення становить 24 особи на км²[26].

Національний склад населення: українці – 100%[26].

Економічний потенціал громади забезпечують сільськогосподарські підприємства, фермерські господарства, промислові та інші підприємства.

Провідною галуззю економіки громади є сільське господарство. Сільськогосподарські підприємства задіяні переважно в рослинництві (90%). Основними напрямками сільськогосподарського виробництва в рослинництві є вирощування зернових культур (пшениця, ячмінь, гречка), технічних культур (кукурудза, соя, ріпак, цукровий буряк), а у тваринництві – виробництво молока та м'яса[26].

На території Кожанської громади сільськогосподарським виробництвом займаються 31 агровиробника, в т.ч. 11 фермерських господарств. Орієнтовна площа, яка обробляється агропромисловими підприємствами складає 14118,4 га. У загальній структурі виробників сільськогосподарської продукції 35,5% становлять фермерські господарства та 51,6% господарські товариства, 12,9% приватні підприємства. Серед орендарів землі 5 таких, що мають в обробітку більше 1000 га, 4 – від 500 до 1000 га, решта – менше 500 га[26].

Тваринництво розвивається, головним чином, серед малих сільськогосподарських товаровиробників.

В громаді досить розвинуте ставкове рибальство. Так, загальна площа водойм по громаді, які знаходяться в оренді, складає 177,8687 га, вільними залишаються близько 150 га. В основному суб'єкти господарювання займаються розведенням прісноводної риби[26].

2.3 Характеристика якісного стану досліджуваної території

У працях М. Г. Ступеня [27, с.55] надається визначення поняття агровиробнича група ґрунтів - це рівноцінні за господарською добротністю ґрунти, які залягають на одних і тих самих елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження і, внаслідок цього, близькі за агрофізичними, агрохімічними та іншими природними властивостями, що впливають на урожайність сільськогосподарських культур.

Основними ознаками об'єднання ґрунтових різновидів у агровиробничі групи є :

- належність до одної природно – сільськогосподарської провінції або гірської області;
- генетична близькість ґрунтів, що виражається у подібності будови профілю, ґрунтоутворюючих порід і механічного складу, основних фізичних властивостей ґрунтів, їх водного, повітряного і теплового режимів, хімічних властивостей і забезпеченості поживними речовинами;
- рельєф, в умовах якого залягають ґрунти;
- ступінь однорідності ґрунтових контурів, їх розміри і конфігурація;
- однотипність і однорідність показників найбільш суттєвих фізичних і хімічних властивостей, які знижують родючість ґрунтів (засоленість, еродованість, засміченість камінням та ін.) [28].

Перша наукова класифікація ґрунтів за їхнім походженням була розроблена В. В. Докучаєвим. За основну класифікаційну одиницю він узяв генетичний тип ґрунту, тобто групу ґрунтів із подібними фізико-хімічними властивостями та зовнішньою будовою, що сформувалися в однакових умовах клімату, рослинності, ґрунтоутворних порід та рельєфу місцевості. Генетичний тип ґрунтів відповідає певній географічній зоні [29, с.49].

Класифікаційну систему В. В. Докучаєва дещо змінив і доповнив М. М. Сибірцев. У межах генетичного типу ґрунту він виділив підтипи та інші таксономічні одиниці нижчого рангу. Проблема генетичної класифікації розвивалась і уточнювалась багатьма видатними вченими-ґрунтознавцями. Кожна класифікація відрізнялась певною особливістю вирішення цього питання. У зв'язку з цим класифікації ґрунтів можна згрупувати таким чином еколого-генетичні, факторно-генетичні, морфо-генетичні, еволюційно-генетичні та історико-генетичні [29].

Матеріали агро виробничого групування ґрунтів використовують для визначення якості ґрунтових ресурсів та оцінки земель, належного розміщення культур і спеціалізації сівозмін, найефективнішого застосування

агротехнічних і меліоративних заходів, вирішення питань трансформації угідь[29].

Ґрунти класифікуються відповідно до додатку 5 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051[30].

Основні агровиробничі групи ґрунтів досліджуваної території наведено у таблиці 2.1:

Таблиця 2.1

Агровиробничі групи ґрунтів досліджуваної території

Шифр	Назва агровиробничої групи ґрунтів
40в	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані супіщані ґрунти
40г	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані легкосуглинкові ґрунти
41г	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані легкосуглинкові ґрунти
41д	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти
43г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені легкосуглинкові на лесах, підстелених пісками і супісками
45г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глеюваті легкосуглинкові
51г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті легкосуглинкові
53г	Чорноземи типові малогуmusні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові

Агровиробничі групи ґрунтів Фастівського району, до якого належить досліджувана територія, наведено в додатку А.

РОЗДІЛ 3. ОБГРУНТУВАННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОЖАНСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТИВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1 Визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок досліджуваної території

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок[31] нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

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

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

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.

Для проведення нормативної грошової оцінки обрано три земельні ділянки різного цільового призначення із досліджуваного кадастрового кварталу **3224982000:01:004**.



Рис. 3.1 – Місце розташування земельної ділянки з кадастровим номером 3224982000:01:004:0001 в межах села Ставки Кожанської територіальної громади Фастівського району Київської області [32]

Кадастровий план земельної ділянки подається в додатку Б.1.

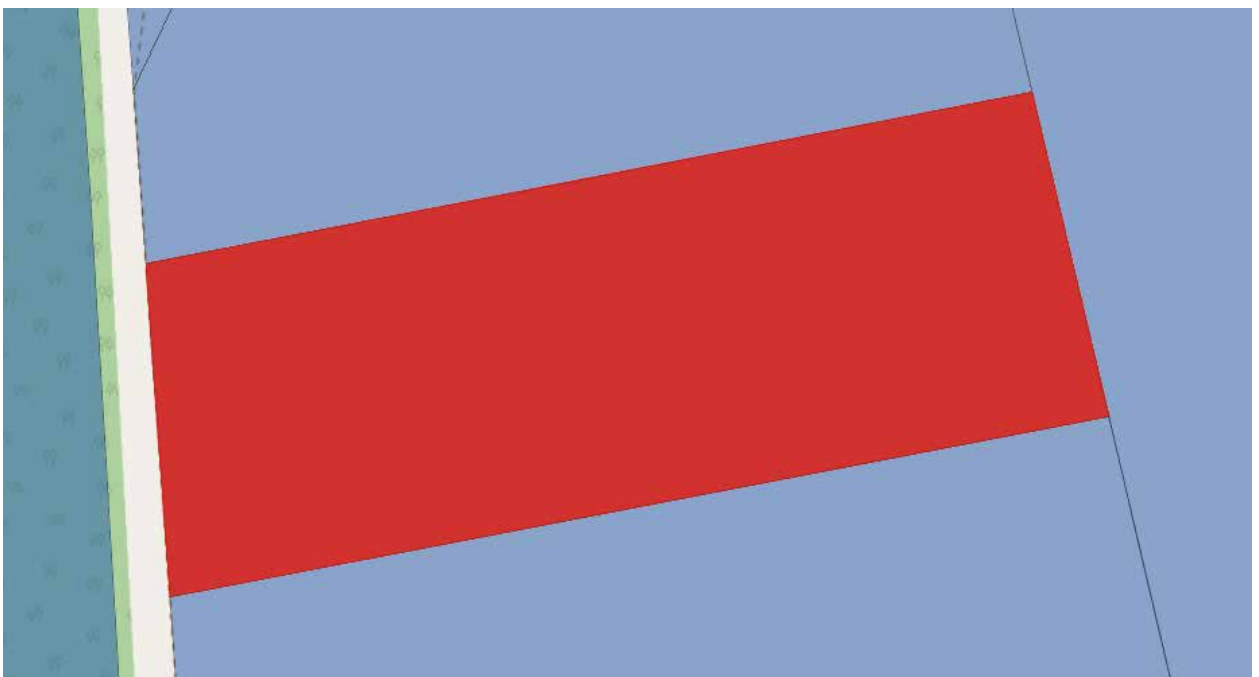


Рис. 3.2 – Місце розташування земельної ділянки з кадастровим номером 3224982000:01:004:0098 в межах села Ставки Кожанської територіальної громади Фастівського району Київської області [32]

Кадастровий план земельної ділянки подається в додатку Б.2.



Рис. 3.3 – Місце розташування земельної ділянки з кадастровим номером 3224982000:01:004:0081 в межах села Ставки Кожанської територіальної громади Фастівського району Київської області [32]

Кадастровий план земельної ділянки подається в додатку Б.3.

Визначені площі земельних ділянок занесено до таблиці 3.1:

Таблиця 3.1

Площі земельних ділянок(Пд)

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа земельної ділянки, квадратних метрів
3224982000:01:004:0001	24863
3224982000:01:004:0081	13261
3224982000:01:004:0098	20000

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок наведено у таблиці 3.2:

**Нормативи капіталізованого рентного доходу для земель
сільськогосподарського призначення та земель лісогосподарського
призначення (Нрд) на 1 січня 2020 року**

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар
Землі сільськогосподарського призначення	27 520
Землі лісогосподарського призначення	5976

Для земель сільськогосподарського призначення та земель лісогосподарського призначення коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), застосовується із значенням 1[31].

Населений пункт в якому розташовані досліджувані земельні ділянки не відноситься до населених пунктів із курортно-рекреаційним значенням відповідно до додатка 4 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а отже коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), застосовується із значенням 1.

Територіальна громада в якій розташовані досліджувані земельні ділянки не відноситься до територій територіальних громад в межах зон радіаційного забруднення відповідно до додатка 5 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а отже коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), застосовується із значенням 1.

Для земель сільськогосподарського призначення та земель лісогосподарського призначення коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), застосовується із значенням 1[31].

3.2 Визначення коефіцієнта який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп) відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, приймається відповідно до додатка 8 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147.

Значення коефіцієнту, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), відповідно до цільового призначення досліджуваних земельних ділянок наведено у таблиці 3.3:

Таблиця 3.3

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)	Кадастровий номер досліджуваної ділянки
розділ	підрозділ			
Секція А	Землі сільськогосподарського призначення			
01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1	3224982000:01:004:0001
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1	3224982000:01:004:0098

Секція Н	Землі лісогосподарського призначення			
09	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	1	3224982000:01:004:0081

3.3 Визначення коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147[31] коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою:

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр, \quad (3.2)$$

де Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147;

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 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147.

У разі коли агро виробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь та/або їх бал бонітету на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для відповідного сільськогосподарського угіддя та приймається відповідно до додатка 9 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147[31].

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 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147[31].

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агро виробничих 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[31].

Значення коефіцієнтів Кпсгр та Бпсгр для сільськогосподарських угідь Фастівського природно-сільськогосподарського району, до якого належать досліджувані території, представлено у таблиці 3.4:

Таблиця 3.4

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

Найменування та шифр природно-сільськогосподарського району	Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)					Середній бал бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь (Бпсгр)			
	рілля, перелог	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища	несільськогосподарські угіддя	рілля, перелог	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
Фастівський	0,727	1,244	0,282	0,148	0,854	29	24	32	21

Розрахунок коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для досліджуваної земельної ділянки з кадастровим номером 3224982000:01:004:0001 сільськогосподарського призначення:

$$Кмц = 0,727 \times 34 \div 29 = 0,8523$$

Розрахунок коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для досліджуваної земельної ділянки з кадастровим номером 3224982000:01:004:0098 сільськогосподарського призначення:

$$Кмц = 0,727 \times 48 \div 29 = 1,2033$$

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

$$Кмц = Клк \times Клс, \quad (3.3)$$

де Клк - коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до додатка 13 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147;

Клс - коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до додатка 14 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147.

Значення коефіцієнта, який враховує категорію лісів (Клк), необхідного для обрахунку коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земельної ділянки лісгосподарського призначення, наведено у таблиці 3.5:

Таблиця 3.5

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
Київська область	0,942	0,558

Значення коефіцієнта, який враховує фактичну лісистість території (Клс), необхідного для обрахунку коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним

цільовим призначенням (Кмц), для земельної ділянки лісогосподарського призначення, наведено у таблиці 3.6:

Таблиця 3.6

Коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території (Клс)

Природно-сільськогосподарська зона (область)	Коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території (Клс)
Зона Лісостепу	1,4

Розрахунок коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для досліджуваної земельної ділянки з кадастровим номером 3224982000:01:004:0081 лісогосподарського призначення здійснений за формулою 3.3:

$$Кмц = 0,558 \times 1,4 = 0,8232$$

Отримані результати обчислення коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для досліджуваних земельних ділянок представлено у таблиці 3.7:

Таблиця 3.7

Значення коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для досліджуваних земельних ділянок

Кадастровий номер	Значення коефіцієнта Кмц
3224982000:01:004:0001	0,8523
3224982000:01:004:0081	0,8232
3224982000:01:004:0098	1,2033

3.4 Визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки

Для визначення нормативної грошової оцінки вибрано три земельні ділянки із різним цільовим призначенням для порівняння результатів.

Усі визначені показники для обрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером 3224982000:01:004:0001 занесено до таблиці 3.8:

Таблиця 3.8

Розрахунок нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки (3224982000:01:004:0001)

Пд, м ²	Нрд, грн/га	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	НГО, грн
24863	2,752	1	1	1	1	1	0,8523	1,177	68638,99

Розрахунок нормативної грошової оцінки за формулою 3.1:

$$24\ 863 \times 2,752 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,8523 \times 1,177 = 68\ 638,99 \text{ грн}$$

Розрахунок вартості 1 га землі:

$$68\ 638,99 \text{ грн} \div 2,4863 = 27\ 606,88 \text{ грн}$$

Отже, нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення з кадастровим номером 3224982000:01:004:0001 становить 68638,99 грн, вартість 1 га землі земельної ділянки – 27606,88 грн.

Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки із кадастровим номером 3224982000:01:004:0001 за формою згідно з додатком 17 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 надається в додатку Б.4.

Усі визначені показники для обрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером 3224982000:01:004:0098 занесено до таблиці 3.9:

Таблиця 3.9

Розрахунок нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки (3224982000:01:004:0098)

Пд, м ²	Нрд, грн/га	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	НГО, грн
20000	2,752	1	1	1	1	1	1,2033	1,177	77952,28

Розрахунок нормативної грошової оцінки за формулою 3.1:

$$20\ 000 \times 2,752 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,2033 \times 1,177 = 77\ 952,28 \text{ грн}$$

Розрахунок вартості 1 га землі:

$$77\ 952,28 \text{ грн} \div 2,0000 = 38\ 976,14 \text{ грн}$$

Отже, нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення з кадастровим номером 3224982000:01:004:0098 становить 77952,28 грн, вартість 1 га землі земельної ділянки – 38976,14 грн.

Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки із кадастровим номером 3224982000:01:004:0098 за формою згідно з додатком 17 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 надається в додатку Б.5.

Усі визначені показники для обрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером 3224982000:01:004:0081 занесено до таблиці 3.10:

Таблиця 3.10

Розрахунок нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки (3224982000:01:004:0081)

Пд, м ²	Нрд, грн/га	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	НГО, грн
13261	2,752	1	1	1	1	1	0,8232	1,489	9713,75

Розрахунок нормативної грошової оцінки за формулою 3.1:

$$13261 \times 2,752 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,8232 \times 1,489 = 9\,713,75 \text{ грн}$$

Розрахунок вартості 1 га землі:

$$9\,713,75 \text{ грн} \div 1,3261 = 7\,325,05 \text{ грн}$$

Отже, нормативна грошова оцінка земельної ділянки лісогосподарського призначення з кадастровим номером 3224982000:01:004:0081 становить 9713,75 грн, вартість 1 га землі земельної ділянки – 7325,05 грн.

Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки із кадастровим номером 3224982000:01:004:0081 за формою згідно з додатком 17 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 надається в додатку Б.6.

Отримані результати нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок представлено у таблиці 3.11:

Таблиця 3.11

Результати проведення нормативної грошової оцінки

Кадастровий номер	НГО, грн	Вартість 1 га, грн
3224982000:01:004:0001	68638,99	27606,88
3224982000:01:004:0081	9713,75	7325,05

3224982000:01:004:0098	77952,28	38976,14
------------------------	----------	----------

Мета роботи досягнута - визначено нормативну грошову оцінку окремих земельних ділянок в досліджуваному кварталі із кадастровим номером 3224982000:01:004, подано детальний розрахунок кожного коефіцієнта та сформовано витяги із технічної документації відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147.

ВИСНОВКИ

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок - це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Нормативно грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення є основою для визначення розмірів земельного податку, орендної плати, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок відповідно до закону, сприяє раціональному використанню земельних ресурсів, збереженню потенціалу родючості сільськогосподарських угідь та формує державну політику у сфері земельних відносин.

У кваліфікаційній роботі обґрунтовано теоретичні засади оцінки земельних ділянок, проаналізовано сучасний стан земельно-оцінювальних робіт в Україні та встановлено, що є інформаційною базою оцінки земель. Розглянуто світовий досвід оцінки земель, на прикладі зарубіжних методик оцінки.

Встановлено, що об'єктом оцінки є масив земельних ділянок сільськогосподарського призначення у межах території Кожанської селищної територіальної громади Фастівського району Київської області. Надано характеристику якісного стану, соціально-економічних та природно-кліматичних умов досліджуваної території.

Мета роботи досягнута - визначено нормативну грошову оцінку окремих земельних ділянок в досліджуваному кварталі із кадастровим номером 3224982000:01:004 та подано детальний розрахунок кожного коефіцієнта.

Дотримано методологію проведення нормативної грошової оцінки відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147.

Усі етапи визначення нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок здійснені відповідно до чинного законодавства: Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку майна, майнових

прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про землеустрій» та інших нормативно-правових актів, що зазначені у тексті роботи.

Результати роботи можуть бути використані при визначенні розміру земельного податку, орендної плати, втрат лісогосподарського виробництва, при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, відчуженні земельних ділянок державної та комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок, проведенні інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15> (дата звернення: 17.04.2025).
2. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15> (дата звернення: 17.04.2025).
3. Нормативна грошова оцінка земель в Україні: навчальний посібник. Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. С. 344.
4. Новаковська І.О. Економіка землекористування: навч. посіб. Київ: Аграрна наука, 2018. С. 192-196.
5. Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України : Постанова Кабінету Міністрів України від 07.02.2018 № 105. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/105-2018-%D0%BF> (дата звернення: 18.04.2025)
6. Державне регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні: монографія. І. В. Кошкалда, Т. В. Анопрієнко. Харківський національний аграрний університет ім. В. В. Докучаєва. Харків: ТОВ «ДІСА ПЛЮС», 2021. 222 с.
7. Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств: підручник. 2-е вид., доп. і перероб. Київ : КНЕУ, 2002. 624 с.
8. Блонська В. І. Майнове оподаткування як елемент податкових систем в економіках добробуту. Наук. вісн. НЛТУ України. 2009. Вип. 19. С. 122–129.
9. Бобох Н. М. База оподаткування як один з елементів системи оподаткування нерухомості. Наук. зап. 2010. № 15. С. 13–21.
10. Гривнак К. Застосування нормативно–грошової оцінки землі як бази оподаткування. Вісник Міністерства і зборів України. 2012. № 30.

11. Дивнич А. В. Формування ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств. Технологический аудит и резервы производства. 2012. № 11(3). С. 17–22.
12. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. Київ, 2004. 295 с.
13. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Визначення ринкової вартості земельної власності в Німеччині. Управління сучасним містом. 2001. № 1–3. С. 99–116.
14. Драпіковський О., Іванова І. Світовий досвід оцінки сільськогосподарської нерухомості. Землевпоряд. вісн. 2011. № 8. С. 39–43.
15. Заяць В. Оцінка сільськогосподарських ділянок методичним підходом урахування витрат на земельні поліпшення. Землевпоряд. вісн. 2011. № 1. С. 17–22.
16. Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2012. 390 с.
17. Огороднікова І. І., Трубіна М. В. До питання методичних підходів оцінки земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування. Малий і середній бізнес (право, держава економіка): економіко-прав. наук.-практ. журнал. 2014. № 3–4 (58–59). С. 27–34.
18. Серебрянський Д. М., Огороднікова І. І., Трубіна М. В. Реформування підходу до оцінки земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування на підставі міжнародного досвіду. Ірпінь : НДІ фінансового права, 2014. 32 с.
19. Остапчук Т. П. Облікова оцінка земельних ресурсів: міжнародний досвід та вітчизняна практика. Вісн. ЖДТУ. 2012. № 2. С. 79–85.
20. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів: наук. вид. Київ : Профі, 2006. 324 с.
21. Пасхавер Б. Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія. Економіка АПК. 2009. № 3. С. 47–53.

22. Прокопенко В. Ю. Особливості визначення вартості нерухомості для цілей оподаткування: світовий досвід та висновки для України. Бізнесінформ. № 3. 2015. С. 231–235.
23. Оцінка земель: навч. посіб. М. Г. Ступень та ін.; заг. ред. М. Г. Ступень. Львів: Новий Світ–2000, 2008. 311 с.
24. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я. та ін. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посіб. / 2-ге вид., стереотипне. за заг. ред. М. Г. Ступеня. Львів: Новий Світ–2000, 2006. 336 с.
25. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи: Збірник праць Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 8-9 листопада 2018 р.). Київ, ДП «Компринт», 2018. 86 с.
26. Паспорт Кожанської територіальної громади за 2023 рік. URL: <https://kozhanska-gromada.gov.ua/news/1683025955> (дата звернення: 15.04.2025).
27. Оцінка земель: навчальний посібник. М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, І.Р. Залуцький, О.Я. Микула та ін.: За заг. ред. М.Г.Ступеня. 2-ге вид., стереотипне. Львів: “Новий світ – 2000”, 2006. 308 с.
28. Дутчин М.М., Ільків Є.Ю., Біда І.В. Грунтознавство з основами меліорації: Конспект лекцій. Івано-Франківськ: ІФНТУНГ, 2010. 268 с.
29. Методологія оцінки нерухомості: навч. посібник: у 5 ч. / Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова. Харків: ХНУМГ, 2014. Ч. 1. Оцінка сільськогосподарських земель / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко. 2014. 191 с.
30. Порядок ведення Державного земельного кадастру. Офіційний вісник України: офіційне видання від 30.11.2012 р., № 89, С. 183, Ст. 3598.
31. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів від 03.11.2021 № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1147-2021-%D0%BF> (дата звернення: 15.04.2025).
32. Кадастрова карта України: URL: <https://kadastrova-karta.com> (дата звернення: 15.04.2025).

ДОДАТКИ

Додаток А

№ п/п	Шифр агрогруп	Площа, га	Загальний бал по агрогрупі
1	2	3	14
1	1а	206	3
2	4а	207	4
3	5а	421	12
4	5б	4403	12
5	5в	6018	16
6	6б	197	14
7	6в	93	17
8	7б	232	14
9	7в	1137	16
10	8а	32	12
11	8б	984	16
12	8в	1012	21
13	9а	15	17
14	9б	40	17
15	9в	83	19
16	9г	106	19
17	13в	12	20
18	14а	-	-
19	14б	46	16
20	14в	233	17
21	21б	422	9
22	21в	492	12
23	22б	23	7
24	22в	109	9
25	23б	21	6
26	27в	12	22
27	29в	4399	19
28	29г	5481	25
29	29е	38	16
30	29'в	535	18
31	29'г	-	-
32	31в	770	18
33	31г	234	28

Продовження додатка А

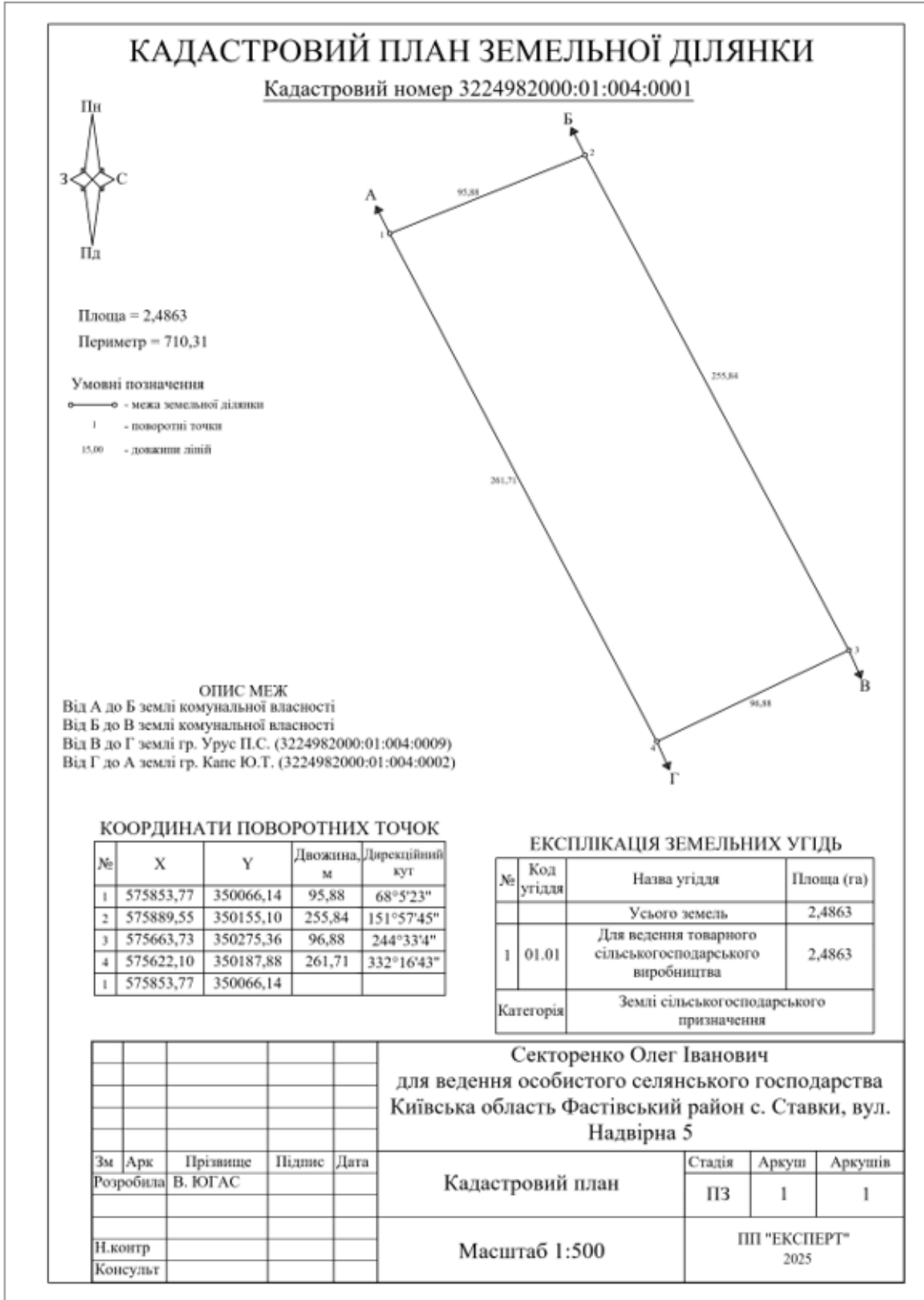
34	33В	1129	22
35	33Г	751	21
36	36В	80	18
37	36Г	38	19
38	37В	764	14
39	37Г	701	19
40	38Г	421	13
41	39В	24	8
42	39Г	263	11
43	40В	1509	28
44	40Г	7747	34
45	41В	312	33
46	41Г	7156	42
47	41Д	51	48
48	43В	9	34
49	43Г	806	38
50	45В	363	38
51	45Г	969	36
52	45Д	51	39
53	46В	6	26
54	46Г	169	30
55	49В	321	27
56	49Г	672	35
57	49'В	12	27
58	49'Г	287	34
59	50Г	235	26
60	50'Г	58	26
61	51В	19	16
62	51Г	231	21
63	52В	253	35
64	52Г	3219	40
65	53Г	810	49
66	55В	5	30
67	55Г	481	40
68	56В	73	23
69	56Г	313	30
70	57Г	137	24
71	92б	14	28
72	121В	148	34
73	121Г	2906	45
74	121Д	425	56

Продовження додатка А

75	121'В	12	38
76	121'Г	11	45
77	133В	30	30
78	133Г	448	35
79	133Д	19	61
80	133'Г	14	35
81	134'Г	7	32
82	146	133	55
83	146'	306	55
84	148'	85	36
85	151	580	57
86	151'	828	57
87	153	221	62
88	155'	199	49
89	176б	9	24
90	176В	39	31
91	176а	16	12
92	176'б	38	24
93	176'В	55	32
94	177б	4	18
95	177'б	11	20
96	178б	6	23
97	178В	90	24
98	178Г	188	29
99	178'б	5	24
100	178'В	94	24
101	178'Г	17	29
102	179б	13	27
103	179В	35	36
104	179Г	51	46
105	179'б	31	27
106	179'В	266	38
107	179'Г	190	46
108	181б	13	23
109	181В	9	24
110	181Г	241	29
111	181'В	12	34
112	181'Г	133	33
113	208В	36	44
114	208Г	16	46
115	209В	22	43

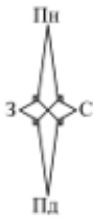
Продовження додатка А

116	210б	1	27
117	210г	45	35
	Разом	66530	
	Середній бал		29



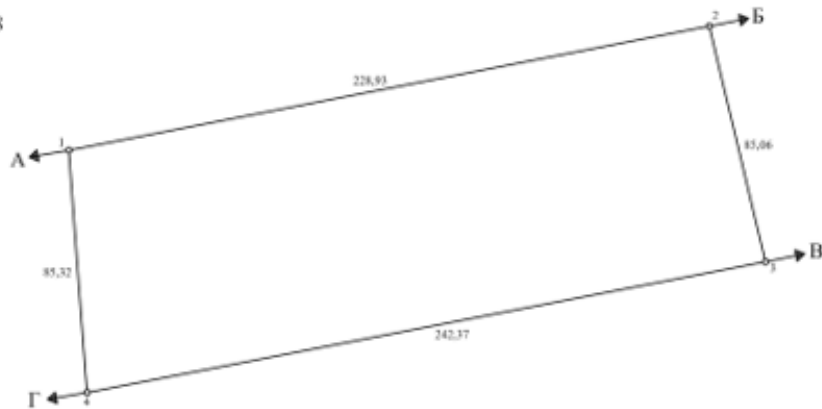
КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 3224982000:01:004:0098



Площа = 2,0000

Периметр = 641,68



ОПИС МЕЖ

Від А до Б землі гр. Пакун Д.Т. (3224982000:01:004:0104)

Від Б до В землі комунальної власності (3224982000:01:004:0094)

Від В до Г землі гр. Шаран О.С. (3224982000:01:004:0099)

Від Г до А землі державної власності (3224982800:04:004:0005)

Умовні позначення

— - межа земельної ділянки

• - поворотні точки

15,00 - довжина ліній

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

№	Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
		Усього земель	2,0000
1	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	2,0000
Категорія		Землі сільськогосподарського призначення	

КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК

№	X	Y	Довжина м	Дирекційний кут
1	575713,57	348808,34	228,93	79°1'33"
2	575757,15	349033,08	85,06	166°35'40"
3	575674,41	349052,80	242,37	259°4'44"
4	575674,41	348814,81	85,32	355°39'5"
1	575713,57	348808,34		

Бабай Антон Леонідович

для ведення особистого селянського господарства
Київська область Фастівський район с. Ставки, вул.
Гарна 7

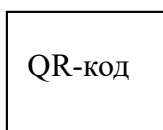
Зм	Арк	Прізвище	Підпис	Дата	Кадастровий план			Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробила	В. ЮГАС							ПЗ	1	1
Н.контр					Масштаб 1:500			ПП "ЕКСПЕРТ" 2025		
Консульт										

Додаток 17
до Методики
(в редакції постанови Кабінету Міністрів України
від 1 липня 2022 р. № 753)

ВИТЯГ
із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Кадастровий номер земельної ділянки	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, гривень
3224982000:01:004:0001	68638,99

Дата формування витягу 15.05.2025 р.



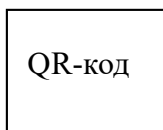
{Додаток 17 в редакції Постанови КМ № 753 від 01.07.2022}

Додаток 17
до Методики
(в редакції постанови Кабінету Міністрів України
від 1 липня 2022 р. № 753)

ВИТЯГ
із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Кадастровий номер земельної ділянки	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, гривень
3224982000:01:004:0098	77952,28

Дата формування витягу 15.05.2025 р.



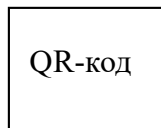
{Додаток 17 в редакції Постанови КМ № 753 від 01.07.2022}

Додаток 17
до Методики
(в редакції постанови Кабінету Міністрів України
від 1 липня 2022 р. № 753)

ВИТЯГ
із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Кадастровий номер земельної ділянки	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, гривень
3224982000:01:004:0081	9713,75

Дата формування витягу 15.05.2025 р.



{Додаток 17 в редакції Постанови КМ № 753 від 01.07.2022}