

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

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету

землевпорядкування

_____ д.е.н. ЄВСЮКОВ Т.О.

«___» _____ 2025 р.

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО
ЗАХИСТУ**

Завідувач кафедри

землевпорядного проектування

_____ д.е.н., проф. МАРТИН А.Г.

«___» _____ 2025 р.

БАКАЛАВСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

**«Обґрунтування нормативної грошової оцінки села Ярунь Ярунської
сільської громади Звягельського району Житомирської області»**

Спеціальність - 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Гарант освітньої програми

доктор географічних наук, професор

_____ КОВАЛЬЧУК І. П.
(підпис)

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

_____ МАРТИН А.Г.
(підпис)

Виконав

_____ ЛЕВЧЕНКОВ.О.
(підпис)

2025

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

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землевпорядного проектування
_____ д.е.н., проф. **МАРТИН А.Г.**
«__» _____ 2025 р.

**ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
СТУДЕНТУ**

Левченку Віталію Олександровичу

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Обґрунтування нормативної грошової оцінки села Ярунь Ярунської сільської громади Звягельського району Житомирської області», що затверджена наказом ректора НУБіП України від «18» листопада 2024 р. № 2063 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру – за десять днів до захисту бакалаврської кваліфікаційної роботи.

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: загальна інформація про об'єкт дослідження, нормативно-правові документи, статистичні дані.

Дата видачі завдання «__» _____ 2025 року

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

_____ **А. Г. МАРТИН**

Завдання прийняв до виконання

_____ **В. О. ЛЕВЧЕНКО**

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ.....	5
ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ.....	8
1.1. Сутність, мета та значення нормативної грошової оцінки земель	8
1.2. Законодавча та нормативна база нормативної грошової оцінки	9
1.3. Методи і підходи до нормативної грошової оцінки земель у населених пунктах	14
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА ЯРУНЬ.....	21
2.1. Характеристика природних, соціально-економічних та планувальних особливостей села Ярунь.....	21
2.2. Формування територіальних зон населеного пункту.....	28
2.3. Визначення економіко-планувальних зон території села.....	30
РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНЕ ОБГРУНТУВАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА ЯРУНЬ.....	35
3.1. Аналіз сучасного землекористування та містобудівної документації	35
3.2. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель села Ярунь	36
3.3. Результати оцінки та їх застосування.....	46
ВИСНОВКИ.....	48
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	50
ДОДАТКИ.....	54
Додаток В.1 Схема економіко-планувального зонування с. Ярунь.....	55
Додаток В.2 Картограма розповсюдження агропромислових груп ґрунтів	56

РЕФЕРАТ

Левченко В. О. «Обґрунтування нормативної грошової оцінки села Ярунь Ярунської сільської громади Звягельського району Житомирської області».

Бакалаврська робота складається з реферату, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи становить 56 сторінок. Робота містить 13 таблиць, 5 рисунків та 2 додатки. Список використаної літератури включає 27 джерел.

Структура бакалаврської роботи включає зміст, реферат, вступ, три розділи, висновки, список використаних джерел і додатки.

У першому розділі розглянуто теоретико-методичні засади нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, її правову базу та методичні підходи до розрахунку.

У другому розділі подано характеристику природних, соціально-економічних та планувальних особливостей села Ярунь, описано принципи формування територіальних та економіко-планувальних зон для цілей оцінки.

У третьому розділі наведено практичне обґрунтування нормативної грошової оцінки земель села Ярунь, розглянуто сучасний стан землекористування, проведено розрахунки оцінки відповідно до чинної Методики та запропоновано напрями застосування НГО.

Додатки містять картографічні матеріали, на основі яких здійснювався аналіз території та певних показників.

ВСТУП

Земля завжди була особливо цінним ресурсом в історії будь-якої держави, оскільки саме поняття держави включає в себе обмежену територію.

Раціональне та належне використання території є ключовим фактором у розвитку суспільства, нації чи в цілому держави. Сьогодні це можна побачити на прикладі Японії.

На даний момент в Україні фактично в умовах війни, коли кожного дня люди борються за рідну землю і тих, хто на ній проживає, поняття «землі» набуває нового, особливого значення. Тому раціональність та ефективність використання земель наразі грає важливу роль у теперішньому суспільстві.

Оцінка землі є однією з вирішальних складових ефективного використання ресурсів держави, яка забезпечує встановлення обґрунтованих платежів за землю. Формування ринку земельних ділянок потребує чіткого економічного механізму регулювання земельних відносин, необхідним елементом якого є оцінка землі [19].

Актуальність. Актуальність обґрунтування нормативної грошової оцінки заключається в тому, що земля, як основний національний ресурс, є не лише засобом виробництва, а й об'єктом оподаткування, застави, купівлі-продажу та інших цивільно-правових угод. У цьому контексті, нормативна грошова оцінка земель виступає ключовим інструментом державного регулювання, що забезпечує економічну основу для обчислення розміру земельного податку, орендної плати за землі державної та комунальної власності, державного мита при спадкуванні та даруванні земельних ділянок, а також для визначення стартової ціни при продажу земельних ділянок на аукціонах. Її правильне та обґрунтоване застосування має прямий вплив на формування місцевих бюджетів, інвестиційну привабливість регіонів та соціально-економічний розвиток країни в цілому.

Мета бакалаврської роботи – комплексне дослідження теоретичних засад та практичних аспектів проведення нормативної грошової оцінки земель,

ознайомлення та аналіз чинних нормативно-правових актів та законодавства у сфері оцінки земель.

Об'єктом дослідження є землі та земельні ділянки території села Ярунь Ярунської сільської територіальної громади Звягельського району Житомирської області.

Предметом дослідження є теоретичні основи, методи та підходи до нормативної грошової оцінки земель, законодавство у сфері оцінки земель.

Завдання:

1. Дослідити основні принципи та методи оцінки земель.
2. Проаналізувати та вивчити основні аспекти законодавства у сфері оцінки земель.
3. Охарактеризувати стан проведення нормативної грошової оцінки земель у населеному пункті Ярунь.
4. Розрахувати та описати етапи визначення нормативної грошової оцінки земель у відповідності до чинної Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок.
5. Обґрунтувати важливість якісного проведення оцінки земель в умовах розвитку сучасного суспільства.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ

1.1. Сутність, мета та значення нормативної грошової оцінки земель

Відповідно до статті 1 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

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.

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

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 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);

- 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].

1.2. Законодавча та нормативна база нормативної грошової оцінки

Правове регулювання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року № 1147.

Нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок – базовий інструмент фінансового забезпечення земельних відносин. Вона визначає

податкове та рентне навантаження на землю, правила розпорядження комунальними та державними ділянками, а також розміри відшкодування у разі вилучення земель для суспільних потреб. НГО виступає своєрідним «ціновим універсумом» земельної сфери, тому її правове регулювання побудоване на багаторівневій ієрархії актів: від конституційних норм до спеціалізованих методик Кабінету Міністрів. Нижче розкрито ключові елементи цієї системи, їхню еволюцію та проблемні зони.

Конституційний рівень

Стаття 14 Конституції України проголошує землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, а право власності на землю гарантується та реалізується виключно відповідно до закону. Саме ця норма задає імператив «законності» для всіх процедур оцінки та оподаткування землі, у тому числі НГО.

Кодексне регулювання

Земельний кодекс України деталізує фінансовий аспект землекористування у ст. 201, поділяючи грошову оцінку на нормативну і експертну. Кодекс закріплює обов'язковість регулярного перегляду НГО, її використання для визначення земельного податку, орендної плати, відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва тощо.

Податковий кодекс України відтворює фінансово-публічну логіку НГО:

- базою оподаткування земельним податком є нормативна грошова оцінка (ст. 265);
- щорічна індексація НГО здійснюється за алгоритмом ст. 289, де закріплено порядок розрахунку коефіцієнта індексації (Кні) та перелік органів, відповідальних за його оприлюднення. У 2024 р. Кні склав 1,12, що вперше за три останні роки застосовується до всіх категорій земель.

Спеціальний закон

Закон України «Про оцінку земель» (№ 1378-IV від 11.12.2003 р.) систематизував підходи до всіх видів земельної оцінки та став «каркасом» для НГО. Він:

- визначає принципи (рентний підхід, єдність методичної бази, публічність даних);
- містить імператив про обов'язкове проведення НГО для земель населених пунктів не рідше ніж раз на 7 років (ст. 18);
- регламентує оформлення результатів у вигляді витягу з технічної документації та відкритий доступ до цих даних через Державний земельний кадастр.

Методологічний фундамент: постанова КМУ № 1147 (03.11.2021)

Ключовим кроком модернізації стало затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Документ запровадив:

- уніфіковану формулу розрахунку НГО для всіх категорій земель;
- систему коефіцієнтів, синхронізовану з природно-сільськогосподарським районуванням, інженерно-інфраструктурними показниками та типами функціонального використання;
- обов'язкове формування просторових (GRID-) моделей та їх завантаження у Державний земельний кадастр;
- цифровий шаблон витягу (Додаток 17) і механізм API-обміну для ДПС та органів місцевого самоврядування.

Остання редакція Методики (зміни постановою № 86-2024-п) уточнила граничні значення окремих коефіцієнтів і процедуру публічних консультацій при погодженні технічної документації.

Підзаконні акти та інституційне забезпечення

1. Порядок ведення Державного земельного кадастру (постанова КМУ № 1051-2012) деталізує, як саме дані НГО інтегруються у кадастрову базу й стають доступними через Публічну кадастрову карту.

2. Колишній Порядок НГО земель населених пунктів (наказ Мінагрополітики № 489-2016) відігравав роль «перехідних правил» до моменту набуття чинності Методикою № 1147 і втратив чинність у травні 2023 р.
3. Листи Державної податкової служби щороку підтверджують величину Кі та методику його застосування при справлянні плати за землю.
4. На рівні міністерств та ЦОВВ діють галузеві накази щодо структури вихідних даних (грунтових, картографічних, демографічних), що використовуються при НГО; вони щороку коригуються під INSPIRE-сумісні формати, щоб гармонізуватися з європейським правом у сфері просторових даних.

Європейський та порівняльний контекст

Угода про асоціацію Україна – ЄС стимулює зближення із Директивою 2007/2/ЄС (IN-SPIRE) щодо відкритості геопросторових даних. Методика № 1147 безпосередньо посилається на принцип сумісності метаданих із INSPIRE-переліком тематичних шарів. Крім того, у рамках імплементації Регламенту (ЄС) 2016/679 (GDPR) були додані вимоги до анонімізації персональних даних у витягах НГО, що позначилося на новій формі довідки з кадастру (коригування від 2024 р.).

Таблиця 1.1 Ключові недоліки та виклики правового регулювання

Проблема	Суть	Нормативне підґрунтя
Несвоєчасне оновлення НГО	Попри 7-річний цикл, майже 30 % громад ще користуються оцінками 2010–2015 рр.; це знижує достовірність податкової бази та викликає судові спори.	Закон «Про оцінку земель» (ст. 18), Методика № 1147
Надмірна складність розрахунків	Повна реалізація Методики потребує ліцензованого GIS-ПЗ і високої ІТ-кваліфікації, що важко для малих громад.	Постанова № 1147
Фрагментація підзаконних актів	Паралельне існування наказів Держгеокадастру, ДПС та Мінфіну призводить до дублювання або колізій (наприклад, різні формати експорту GRID-даних).	Накази МАПП, роз'яснення ДПС
Недостатня інтеграція з ринковою ціною землі	Після запуску ринку с/г земель (2021 р.) розрив між НГО й ринковою вартістю іноді перевищує 8–10 разів; це створює перекося в бюджетних плануваннях та в системі орендної плати.	Відсутність норм про коригування НГО за результатами масової оцінки

Поточні тенденції удосконалення

- Варто підготувати проект змін до Закону «Про оцінку земель» щоб ввести масову автоматизовану оцінку із щорічною валідацією через моделі машинного навчання, що дозволить синхронізувати НГО з ринковими угодами.
- Держгеокадастру спільно з Мінцифри створити єдину веб-платформу для публікації витягів НГО у машинозчитуваному форматі GeoJSON.
- Удосконалити процедуру громадських слухань (або e-consultations) через портал «Дія» або за аналогією з містобудівною документацією.

1.3. Методи і підходи до нормативної грошової оцінки земель у населених пунктах

До 06 травня 2023 року нормативна грошова оцінка земель у населених пунктах визначалась відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 року № 489.

На даний момент нормативна грошова оцінка земель у населених пунктах проводиться на підставі Закону України «Про оцінку земель» та Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року № 1147.

Вказана Методика базується на принципі застосування певних коефіцієнтів та затверджених нормативів при визначенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

У випадку відсутності затвердженої нової технічної документації, НГО розраховується відповідно до затверджених по застарілим (недіючим) методикам технічних документацій з оцінки серед яких:

- Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджена постановою КМУ від 16 листопада 2016 р. № 831;
- Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою КМУ від 23.11.2011 №1278;
- Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена постановою КМУ від 23.03.1995 №213 [10].

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

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

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.

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

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Нрд) приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням.

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

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду 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 лісгосподарського 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 лісгосподарського 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 лісгосподарського призначення та земель водного фонду). Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду, 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 коефіцієнт, який характеризує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), 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, перелogi, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою:

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

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

$B_{агр}$ - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

$B_{псгр}$ - 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 ($K_{мц}$), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району ($K_{псгр}$), для відповідного сільськогосподарського угіддя та приймається відповідно до додатка 9.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{мц}$), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району ($K_{псгр}$), 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 агропромислових груп ґрунтів, у разі потреби може здійснюватися визначення агропромислових 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:

$$K_{мц} = K_{лк} \times K_{лс},$$

де $K_{лк}$ - коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до додатка 13;

$K_{лс}$ - 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. [2]

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА ЯРУНЬ

2.1. Характеристика природних, соціально-економічних та планувальних особливостей села Ярунь

Ярунь – село в Україні, адміністративний центр Ярунської сільської громади Звягельського району Житомирської області.

Громада розташована у західній частині Житомирської області, її площа становить – 255,8 км², населення – 7 431 осіб.

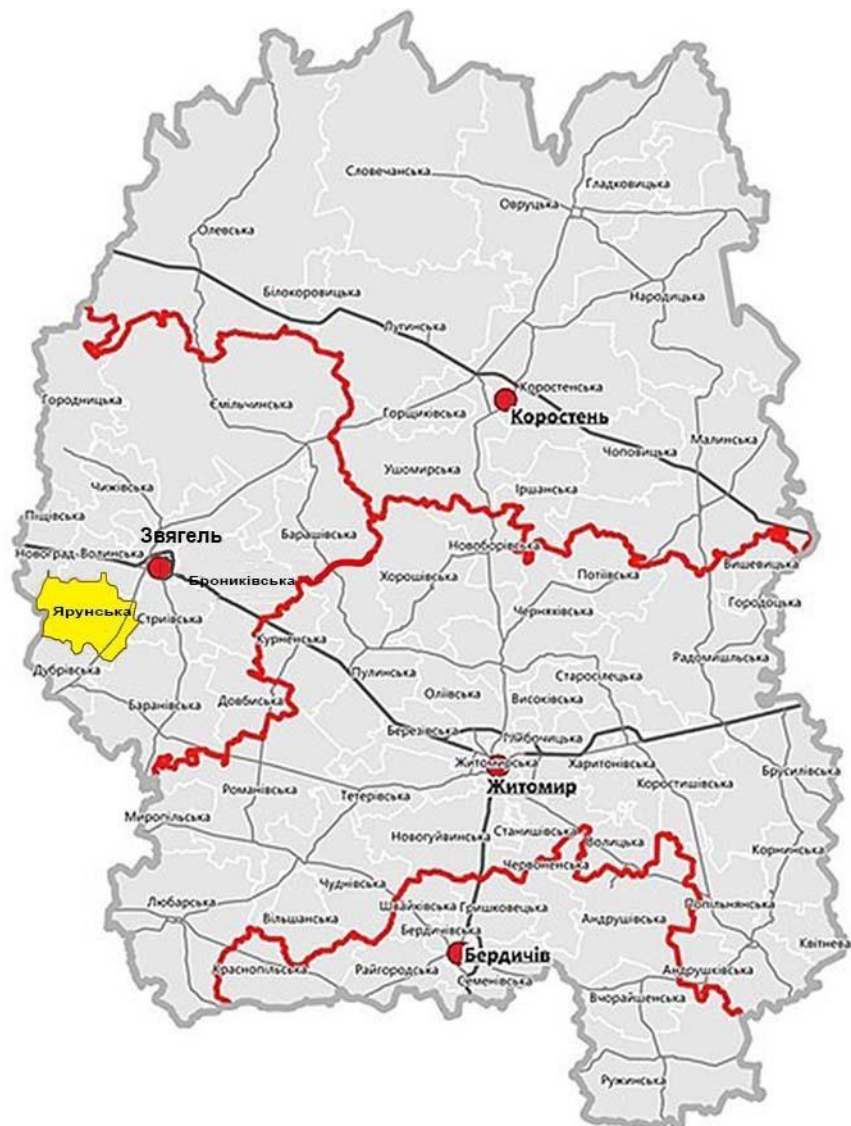


Рисунок 2.1 Розташування Ярунської СТГ в межах Житомирської області

Утворена 7 липня 2020 року шляхом об'єднання Великогорбашівської, Жолобненської, Колодянської, Орепівської, Тернівської, Токарівської та

Ярунської сільських рад ліквідованого Новоград-Волинського району Житомирської області. Створення громади передбачене розпорядженням Кабінету Міністрів України № 711-р від 12 червня 2020 року «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Житомирської області».

Таблиця 1.1 Адміністративно-територіальний устрій Ярунської СТГ

Адміністративний центр - с. Ярунь	13 населених пунктів: село Гірки, село Жолобне, село Коритища, село Будища, село Колодянка, село Кожушки, село Орєпи, село Лідівка, село Тернівка, село Токарів, село Кам'янка, село Велика Горбаша, село Мала Горбаша.	
Адміністративний центр/Старостинський округ	Назва населеного пункту	Площа населеного пункту, км ²
Адміністративний центр	Ярунь	6,691
	с. Гірки	1,978
Жолобненський	с. Жолобне	2,258
	с. Коритища	1,662
	с. Будища	0,726
Колодянський	с. Колодянка	2,2
	с. Кожушки	0,821
Орєпівський	с. Орєпи	3,051
	с. Лідівка	0,282
	с. Тернівка	2,42
Токарівський	с. Токарів	2,154
	с. Кам'янка	1,249
Горбашівський	с. Велика Горбаша	1,871
	с. Мала Горбаша	2,02

До складу громади увійшли села Будища, Велика Горбаша, Гірки, Жолобне, Кам'янка, Кожушки, Колодянка, Коритища, Лідівка, Мала Горбаша, Орєпи, Тернівка, Токарів та Ярунь.



Рисунок 1.2 Картосхема Ярунської сільської територіальної громади

Утворена територіальна громада навколо адміністративного центру – села Ярунь, що розміщене на відстані 15 км від районного центру м. Звягель та 104 км від обласного центру м. Житомир.



Рисунок 2.3 Логотип Ярунської сільської територіальної громади

За адміністративно-територіальним устроєм Ярунська територіальна громада входить до Звягельського району Житомирської області. Громада межує

із сільськими населеними пунктами Звягельської, Пищівської та Дубрівської громад Звягельського району Житомирської області.

Таблиця 2.3 Характеристика Ярунської СТГ

Регіон	Площа, км ²	Площа громади у % до загальної площі району/області	Населення, осіб	Населення громади у % до населення району/області	Густота населення (осіб/км ²)
Громада	255,8	4,88 / 0,86	7 431	4,5 / 0,63	29,05
Звягельський район	5237	17,55	164972	13,99	31,5
Житомирська область	29832		1179032		39,52

Населення адміністративного центру громади, села Ярунь, станом на 1 січня 2024 року становить 2460 жителів [3].

У геоморфологічному відношенні територія громади належить до Східно-Європейської полігенної рівнини, Придніпровсько-приазовської геоморфологічної області пластово-денудаційних цокольних височин та низовин. Територія громади входить до складу підобласті: Житомирська акумулятивно-денудаційна рівнина на докембрійських порадах і кайнозойських відкладах. У геоструктурному відношенні територія громади є частиною Волинського мегаблоку Українського кристалічного щита [5].

Рельєф території області тісно пов'язаний з геологічною будовою. Приуроченість Житомирської області до північно-західної частини Українського щита зумовило її більш високе гіпсометричне положення порівняно з іншими областями Українського Полісся, поширення вузьких і глибоко врізаних річкових долин, наявність великих лесових "островів" і меншу заболоченість.

У контексті агроґрунтового районування Житомирської області територія Ярунської територіальної громади відноситься до Правобережної провінції південно-західної частини зони мішаних лісів, яка характеризується поєднанням дерново-підзолистих і болотних ґрунтів на морено-зандрових низинних рівнинах

з дерново-підзолистими ґрунтами, суборами і борами на підвищених ділянках рельєфу та алювіально-зандрових рівнинах з дерново-слабко- і середнепідзолистими ґрунтами, з борами і суборами, низинними болотами в заплаві річки Случ.

Дерново-підзолисті ґрунти є зональними для Полісся. Вони сформувалися під покривом хвойної лісової рослинності з участю трав'янистої, тобто в умовах двох протилежних процесів - підзолистого, при якому руйнуються мінеральні та органічні сполуки порід, і дернового, який зумовлює накопичення органічних речовин. Ця дія буває як сумісною, так і почерговою при зміні типу рослинності.

Загальна площа земельного фонду громади становить 25584,50 га, з якої 21300,9460 га. становлять землі сільськогосподарського призначення (84%), ліси та лісовкриті площі – 2913,3859 га (11%), під водою – 626,8683 га (2,0 %), забудована територія – 502,8941 га. (2,0 %), відкриті заболочені землі та землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом – 80,8863 га (0,4 %). Під господарськими будівлями і дворами – 343,2689 га (2,0 %), під господарськими шляхами і прогонами – 133,8989 га (1 %), які використовуються як рілля, що дає громаді, в комплексі з раціональним використанням, потужний сільськогосподарський потенціал.

Загальна площа лісових та інших лісо вкритих площ на території громади становить 2913,3859 гектарів (11%). Поширеними деревними породами є: сосна, дуб, вільха, осика, береза, ялина, клен, липа, граб, тополя, ясен, модрина тощо. У підліску трапляються крушина, рододендрон, бруслина, горобина, зіновать, бузина, ліщина тощо.

У динаміці вікової структури лісонасаджень спостерігається значне збільшення частки середньовікових, пристигаючих і стиглих насаджень, що призводить до збільшення обсягів використання лісосічного фонду.

За даними останнього державного лісового кадастру хвойні ліси становлять 85 відсотків, твердолистяні – 5 і м'яколистяні – 10 % усіх лісів області. За групами віку молодняки займають 8 %, середньовікові насадження –

80 %, пристигаючі – 7 % , стиглі та перестійні - 7 %. Середній вік лісонасаджень 60 років [3].

Таблиця 2.4 Структура земельного фонду Ярунської СТГ станом на 01.01.2024 року

Землі в межах адміністративно-територіальних одиниць	Площа, га	Відсоток від загальної площі, %
Сільськогосподарські землі	21300,9460	84
Рілля	16880,5020	80
багаторічні насадження	311,7567	1
Сіножаті	1456,8393	7
Пасовища	2174,6832	10
під господарськими будівлями і дворами	343,2689	2
під господарськими шляхами і прогонами	133,8989	1
Ліси та інші лісовкриті площі	2913,3859	11
Чагарники	59,6814	2
Забудовані землі	502,8941	2
під житловою	101,8892	20,03
землі промисловості	12,5500	2,5
землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами	2,0000	0,4
землі комерційного та іншого використання	4,4518	0,9
землі громадського призначення	41,3335	8,2
землі змішаного використання	2,5000	0,5
землі, які використовуються для транспорту та зв'язку	162,2321	32,3
землі, які використовуються для технічної інфраструктури	3,0007	0,60
землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	172,9168	34,3
Відкриті заболочені землі	159,5194	0,6
Землі під водою (водними об'єктами)	626,8683	2,0
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	80,8863	0,4
З усіх земель	245,00	0,9
землі природоохоронного призначення;	245,00	0,9
землі оздоровчого призначення;	-	-
ВСЬОГО ЗЕМЕЛЬ	25584,50	100

На території Ярунської територіальної громади розташований Туганівський заказник – лісовий заказник загальнодержавного значення в

Україні на південний захід від села Ярунь, при річці Жолоб'янці (притока річки Церем).

Під природоохоронну територію виділено ділянку лісу площею 245 га. Статус присвоєно 1974 року. Перебуває у віданні ДП «Новоград-Волинське ДЛМГ» (Ярунське лісництво, кв. 20, 21, 23, 25, 26) [3].

Таблиця 2.5 Мережа територій та об'єктів природно-заповідного фонду в межах Ярунської СТГ

№	Категорія і назва об'єкта	Тип	Місце знаходження об'єкта
1	Заказник загальнодержавного значення «Туганівський ліс»	Лісовий	с. Ярунь

Водні ресурси громади представлені поверхневими та підземними водами. За даними Ярунської територіальної громади землі водного фонду складають 626,8683 га. Водні об'єкти розташовані на території громади є притоками річки Случ суббасейну Прип'яті басейну річки Дніпро.

Річка Случ протікає територією Хмельницької, Житомирської та Житомирської областей. Річка починається на Подільській височині. Витік знаходиться поблизу села Червоний Случ колишнього Теофіпольського району Хмельницької області з невеликого озера. У пониззі протікає по Поліській низовині. Впадає до Горині на південь від села Велюнь Сарненського району Житомирської області.

Основним водним об'єктом на території Ярунської громади є ліва притока р. Случ - р. Церем, з притоками Церемський, Жолоб'янка (ліві притоки), Яструбенька, Борисівка (праві притоки). Загальна довжина р. Церем становить 58 км, площа басейну – близько 611 км², похил - 0,83 м/км. Живлення мішане, снігове і дощове.

На водних об'єктах розташованих на території Ярунської територіальної громади створено ряд штучних водних об'єктів. За даними Басейнового управління водних ресурсів річки Прип'ять на території Ярунської територіальної громади розташовано 13 ставків [3].

Територія Ярунської сільської територіальної громади знаходиться в межах Новоград-Волинського (12) природно-сільськогосподарського району Новоград-Волинського (6) підокругу Лісостепової Правобережної провінції Лісостепової зони.

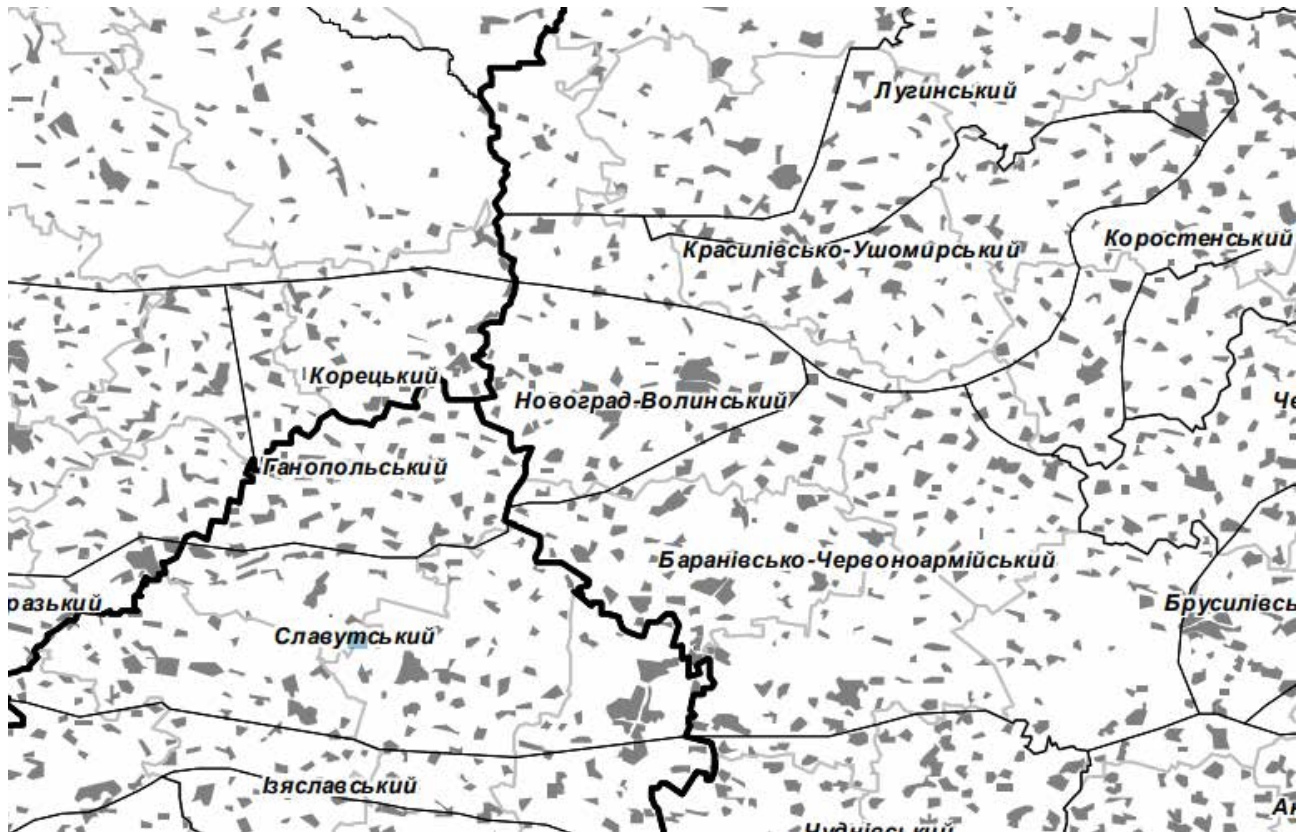


Рисунок 2.4 Фрагмент схеми природно-сільськогосподарського районування України [4].

2.2. Формування територіальних зон населеного пункту

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

Вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки,

балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. Під час виділення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Оціночні райони виділяються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Межі оціночних районів не можуть перетинати межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад. 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.

Оціночні райони 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) [2].

2.3. Визначення економіко-планувальних зон території села

Економіко-планувальна зона (ЕПЗ) — це територіально замкнена частина населеного пункту, що об'єднує квартали й угіддя з однорідними планувальними, функціональними та економічними характеристиками і, згідно з Методикою нормативної грошової оцінки (постанова КМУ № 1147 від 03.11.2021 р.), слугує базовою одиницею, на яку поширюється коригуючий коефіцієнт місця розташування (Кмц). Нижче подано розгорнутий алгоритм формування ЕПЗ для сільських територій, прикладений до типової сільської громади.

Вихідні дані й аналітична основа

- 1. Картографо-геодезичні матеріали**
 - план-основа масштабу 1:2000 або 1:5000;
 - ортофотоплан з роздільною здатністю $\leq 0,2$ м/пікс.;
 - схеми інженерних мереж (водогін, газопровід, ЛЕП, каналізація).
- 2. Містобудівна й землевпорядна документація**
 - генеральний план (або комплексний план просторового розвитку);
 - проект детального планування центральної частини (за наявності);
 - технічна документація з НГО попереднього циклу.
- 3. Соціально-економічні показники**
 - чисельність і структура населення;
 - рівень забезпеченості житлом і соцінфраструктурою;

- обсяги капіталовкладень за останні 5 років.
4. **Природно-ландшафтні чинники**
- ґрунтовий покрив, бонітет;
 - гідрографія, інженерно-геологічні обмеження;
 - санітарно-захисні зони (цвинтар, тваринницькі комплекси, кар'єри).

Таблиця 2.6 Критерії класифікації та їхня вагомість

Група факторів	Конкретні показники	Орієнтовна питома вага у бальній моделі, %*
Планувальні	Відстань до адміністративного центру, щільність забудови, транспортна доступність	30
Інженерна інфраструктура	Наявність централізованих мереж (газ, водопостачання, каналізація, оптоволокну)	25
Функціональне використання	Житлова, громадська, рекреаційна, виробнича, сільськогосподарська	20
Екологічно-ландшафтні	Рельєф, підтоплення, шум/пилоче навантаження, охоронні зони	15
Соціально-економічні	Кількість об'єктів сервісу, ринкова активність, демографічна динаміка	10

* Вагові коефіцієнти уточнюються рішенням робочої групи й відображають специфіку конкретної громади.

Послідовність розробки економіко-планувальних зон

1. Просторовий поділ села

Територію розбивають на базові планувальні одиниці – квартали й агропарцелярні масиви. Використовують функцію Dissolve у ГІС, щоб сумістити межі кадастрових ділянок із межами існуючої забудови.

2. Бальна оцінка факторів

Кожен базовий полігон отримує цифрові атрибути, що відповідають бальним значенням критеріїв. Наприклад, віддаленість до центру < 500 м = 5 балів; 500–1000 м = 4 бали тощо.

3. Формування та сгладжування меж ЕПЗ

Полігони одного кластера об'єднують в ЕПЗ. Використовують топологічну операцію Eliminate для усунення «висячих» полігонів < 0,5 га, приєднуючи їх до домінуючої суміжної зони.

4. Присвоєння індексів та коефіцієнтів Км

За Методикою № 1147 найвигіднішій зоні задають $K_m = 1,00$, а решта отримує знижуючі коефіцієнти (0,85; 0,70; 0,55; 0,40) залежно від середнього інтегрального бала.

5. Верифікація та громадське обговорення

- перехресна перевірка з ринковими цінами купівлі-продажу;
- карта ЕПЗ публікується на офіційному сайті сільради мінімум за 15 днів до затвердження;
- отримані зауваження протоколюються і, за потреби, вносяться коригування.

Таблиця 2.7 Приклад характеристики зон

Номер зони	Площа, га	Інтегральний бал	Км	Планувальне ядро	Домінуюча функція
ЕПЗ-1	38,4	4,65	1,00	Центральна площа, школа, ЦНАП	Адміністративно-громадська, багатоквартирна житлова
ЕПЗ-2	52,1	4,10	0,85	Вздовж магістральної вулиці	Садибна житлова з торговими об'єктами
ЕПЗ-3	96,7	3,35	0,70	Периметральні вулиці без газифікації	Переважно садибна забудова
ЕПЗ-4	48,9	2,60	0,55	Логістичний майданчик біля траси	Виробнича, складська
ЕПЗ-5	112,5	1,95	0,40	Периферійні орні масиви, пасовища	Сільськогосподарська

Особливості та проблемні аспекти для сільських населених пунктів

- **Нерівномірність інженерного забезпечення.**

Різниця в рівні комунікацій між центральною вулицею й околицями часто перевищує міські показники, тому сільські ЕПЗ характеризуються різкішою градацією коефіцієнтів.

- **Вплив аграрної інфраструктури.**

Наявність елеваторів, тваринницьких комплексів чи міні-ферм створює санітарно-захисні зони, що суттєво знижують інтегральний бал прилеглих кварталів.

- **Відсутність детального планування.**

У багатьох селах генеральний план застарів або не деталізує житлову та громадську забудову. Тому кластеризацію доводиться спирати на фактичні дані ДЗК й польові обстеження.

- **Мала вибірка ринкових угод.**

Для калібрування бальної моделі використовують поєднання оголошень, висновків експертної оцінки та порівняльний аналіз сусідніх населених пунктів.

Рекомендації щодо підвищення точності зонування

1. Перейти від «ручної» балової методики до геостатистичних моделей (kriging, GWR), що дозволяють згладити просторові коливання інтегрального показника.
2. Використати мобільне картування (RTK-GPS + LiDAR-сканер) для оперативного оновлення забудови й дорожньої мережі.
3. Впровадити crowdsourcing-платформи (OpenStreetMap, Mapillary) для збору даних про стан інфраструктури, які часто не відображені в офіційних джерелах.
4. Застосувати багатокритеріальний аналіз рішень (AHP, TOPSIS) у середовищі QGIS-MCDA як альтернативу лінійній адитивній схемі ваг.

Процес визначення економіко-планувальних зон села поєднує містобудівний та земельно-оцінний підходи, перетворюючи різномірні просторові й економічні фактори на чітку систему класифікації, необхідну для

коректного застосування коефіцієнта місця розташування у нормативній грошовій оцінці. Комплексність методики гарантує баланс між фіскальними інтересами бюджету та справедливими умовами для землекористувачів, а впровадження сучасних ГС-інструментів і процедур відкритих даних забезпечує прозорість і наукову обґрунтованість результатів.

РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА ЯРУНЬ

3.1. Аналіз сучасного землекористування та містобудівної документації

Ярунська сільська територіальна громада включає 14 населених пункти. В 9 населених пунктах відсутні генеральні плани, а в інших населених пунктах генеральні плани розроблені у період з 1968 по 1981 роки.

Проблему оновлення генеральних планів планується вирішити в комплексі з розробленням Комплексного плану просторового розвитку території Ярунської СТГ [3].

Чисельність населення станом на 01.01.2024 року складає 2640 осіб. У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" за кількістю населення воно відноситься до групи великих [9].

В населеному пункті налічується 924 двори.

З районним центром м. Звягель, віддаль до якого 15 км, село сполучене дорогою з твердим покриттям.

З обласним центром – м. Житомир, віддаль до якого 104,5 км, село сполучене дорогою з твердим покриттям.

Площа населеного пункту складає 669,1 га.

Основною структурно-планувальною одиницею села є квартали з односторонньою забудовою.

За функціональним призначенням на території с. Ярунь виділяється сельбищна зона, яка включає громадський центр села, територію житлової забудови з вулицями, проїздами тощо. Господарський двір знаходиться за межами населеного пункту, тому виділено санітарно-захисну зону.

Село повністю електро-, теле-, радіофіковане. Централізоване теплопостачання, водопостачання, газопостачання та каналізація відсутні.

Вивіз сміття проводиться громадянами с. Ярунь.

В селі розміщена мережа установ сфери обслуговування різного профілю, які здійснюють обслуговування населення села Ярунь. В селі зосереджені:

сільська рада, школа, дитячий садок, будинок культури та наявний технікум землевпорядкування Поліського національного університету. На південний захід від села розташований Туганівський заказник. У селі знаходиться пам'ятник українській письменниці Лесі Українці, який встановлено у 2008 році біля технікуму землевпорядкування Державного агроекологічного університету. Раніше на цьому місці був пам'ятник Володимиру Леніну, який перед тим у листопаді 2007 року було демонтовано [8].

Соціально-побутова інфраструктура села задовольняє потреби населення в обслуговуванні.

Рівень ґрунтових вод на території села знаходиться на глибині менше 3-х метрів. Територія безпечна щодо затоплення паводковими водами, небезпечні геологічні процеси відсутні.

Населення села зайняте в сфері обслуговування населення та сільськогосподарській сфері веденням особистого селянського господарства.

3.2. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель села Ярунь

Як уже було зазначено, розрахунок нормативної грошової оцінки на даний момент проводиться відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» та обчислюється за формулою:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні,$$

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 (в нашому випадку приймається як 1);

Км2 - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (в нашому випадку приймається як 1);

Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (в нашому випадку приймається як 1);

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 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.

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 Методики, 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.

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 [2].

В результаті територіального поділу села Ярунь виокремлено 6 оціночних районів (Додаток В.1).

Таблиця 3.1 Бальна оцінка економічної цінності оціночних районів

№	Основні критерії	Ваговий коефіцієнт	Оціночні райони					
			1	2	3	4	5	6
1	Близькість до центру громади	0,05	5	5	4	4	4	3
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	0,1	5	5	5	5	5	5
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції)	0,05	5	5	4	4	4	3
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	0,1	5	5	5	5	5	5
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення	0,1	5	5	5	5	5	5

Продовження таблиці 3.1 Бальна оцінка економічної цінності оціночних районів

№	Основні критерії	Ваговий коефіцієнт	Оціночний район					
			1	2	3	4	5	6
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	0,1	5	5	5	5	5	5
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)	0,15	5	5	5	5	5	5
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	0,1	5	4	5	4	3	3
	Додаткові критерії							
9	Наявність історико-культурних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	0,1	5	4	4	4	4	3
10	Наявність природно-рекреаційних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	0,05	5	4	5	4	4	5

11	Містобудівна привабливість території (мальовничість ландшафту, престижність умов проживання тощо)	0,1	5	5	5	5	5	5
Загальна сума балів по всіх факторах			5	4,75	4,8	4,65	4,55	4,25
Середній бал по населеному пункту		4,65						
Значення коефіцієнта (Км4)			1,075	1,022	1,032	1,000	0,978	0,914

Таблиця 3.2 Розрахунок коефіцієнтів Км1, Км2, Км3, Км4 для кожного оціночного району

с. Ярунь						
Коефіцієнти	Оціночний район	Оціночний район	Оціночний район	Оціночний район	Оціночний район	Оціночний район
	1	2	3	4	5	6
Км1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Км2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Км3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Км4	1,075	1,022	1,032	1,000	0,978	0,914

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:

$$\text{Кмц} = \text{Кпсгр} \times \text{Багр} : \text{Бпсгр},$$

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

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 Методики.

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.

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” (Додаток В.2).

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

Таблиця 3.3 Шифри та повні назви агровиробничих груп ґрунтів на території села Ярунь

Шифр	Ґрунти
8в	Дерново-підзолисті глеюваті на піщаних відкладах супіщані ґрунти
14в	Дерново-підзолисті глейові супіщані ґрунти
15в	Дерново-підзолисті сильно глейові супіщані ґрунти
16в	Дерново-підзолисті глейові в поєднанні з болотними (10-30%) супіщані ґрунти
27в	Дерново-підзолисті глейові осушені супіщані ґрунти
27г	Дерново-підзолисті глейові осушені легкосуглинкові ґрунти
141	Лучно-болотні неосушені ґрунти
178г	Дернові глибокі глейові легкосуглинкові ґрунти
179г	Дернові глейові осушені легкосуглинкові ґрунти

Таблиця 3.4 Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів за сільськогосподарськими угіддями

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
8в	21	11	22	22
14в	14	7	22	22
15в	7	2	16	13
16в	11	4	10	10
27в	20	14	22	22
27г	23	13	25	25
141	5	13	5	4
178г	20	8	36	32
179г	29	18	41	35

Таблиця 3.5 Коефіцієнти, які враховують розташування ТГ (населеного пункту) в межах природно-сільськогосподарського району, зазначених в додатку 9 Методики

Угіддя	Коефіцієнт, що враховує розташування ТГ в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)	Середній бал бонітету ґрунтів с/г угідь (Бпсгр)
Рілля (перелоги)	1,311	46
Багаторічні насадження	2,333	45
Сіножаті	0,229	26
Пасовища	0,205	29

Таблиця 3.6 Коефіцієнти, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення

Шифри агровиробничих груп ґрунтів	Кмц			
	рілля, перелоги	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
8в	0,599	0,570	0,194	0,156
14в	0,399	0,363	0,194	0,156
15в	0,199	0,104	0,141	0,092
16в	0,314	0,207	0,088	0,071
27в	1,124	0,726	0,194	0,156
27г	0,570	0,674	0,220	0,177
141	0,143	0,674	0,044	0,028
178г	0,570	0,415	0,317	0,226
179г	0,827	0,993	0,361	0,247

Розрахунок коефіцієнту $K_{мц}$ для земель лісогосподарського призначення

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

$$K_{мц} = K_{лк} \times K_{лс}$$

де:

$K_{лк}$ – коефіцієнт, який враховує категорію лісів, та приймається **0,877** відповідно до додатку 13 Методики;

$K_{лс}$ – коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, та приймається 1,4 відповідно до додатку 14 Методики.

Розрахунок для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих лісів; захисних лісів:

$$K_{мц} = 0,877 \times 1,4 = 1,2278$$

Розрахунок для експлуатаційних лісів:

$$K_{мц} = 0,519 \times 1,4 = 0,7266$$

У разі коли категорія лісу на земельній ділянці не визначена, застосовується значення коефіцієнта для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення, рекреаційно-оздоровчих та захисних лісів.

Населений пункт Ярунь розташований в зоні Лісостепу.

Таблиця 3.7 Розрахунок $K_{мц}$ земель лісогосподарського призначення

	Ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси	Експлуатаційні ліси
Коефіцієнт, який враховує категорію лісів ($K_{лк}$)	0,877	0,519
Коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території ($K_{лс}$)	1,4	
$K_{мц}$	1,2278	0,7266

Розрахунок індексації нормативної грошової оцінки (Кні)

Коефіцієнт Кні – це добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки [2]. Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, нормативи капіталізованого рентного доходу прийняті станом на 1 січня 2020 року.

Нормативна грошова оцінка проводиться фактично у 2025 році, тобто необхідно отримати добуток коефіцієнтів індексації з 2021 року по 2024 рік включно.

Відповідно до листів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2021 рік становить:

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

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

за 2022 рік становить:

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

- для земель і земельних ділянок (крім сільськогосподарських угідь) – 1,15;

за 2023 рік становить:

- для земель і земельних ділянок – 1,051;

за 2024 рік становить:

- для земель і земельних ділянок – 1,12 [12].

Розрахунок Кні для земель і земельних ділянок (крім сільськогосподарських угідь):

$$\mathbf{Кні = 1,1 \times 1,15 \times 1,051 \times 1,12 = 1,489}$$

Розрахунок Кні для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги):

$$\mathbf{Кні = 1 \times 1 \times 1,051 \times 1,12 = 1,177}$$

3.3. Результати оцінки та їх застосування

Відповідно до статті 5 Закону України «Про оцінку земель», 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].

Відповідно до пункту 14.1.147. Податкового кодексу України, плата за землю – обов’язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності [13].

Фактично нормативною грошовою оцінкою визначається розмір земельного податку, в той час як земельний податок на даний момент є ключовим інструментом фінансування органів місцевого самоврядування.

Для прикладу, за чотири місяці 2025 року надходження плати за землю та орендної плати до місцевих бюджетів Житомирщини склали 343,6 млн гривень. Порівняно до відповідного періоду минулого року, надходження збільшились на понад 54 млн гривень.

За словами виконуючого обов'язки начальника ГУ ДПС у Житомирській області Олександра М'яковського: «Переважну частину надходжень отримано від юридичних осіб, які перерахували 306,5 млн гривень земельного податку та орендної плати за землі державної та комунальної власності, а це майже 90 відсотків від загальних надходжень з цього податку. Решта суми – 37,1 млн гривень, надійшла від фізичних осіб» [14].

Порівнюючи з доходами в обласний бюджет Житомирської області, 343,6 млн гривень – це близько 35,48% від усіх надходжень до бюджету за період з 1 січня 2025 року по 30 квітня 2025 року.

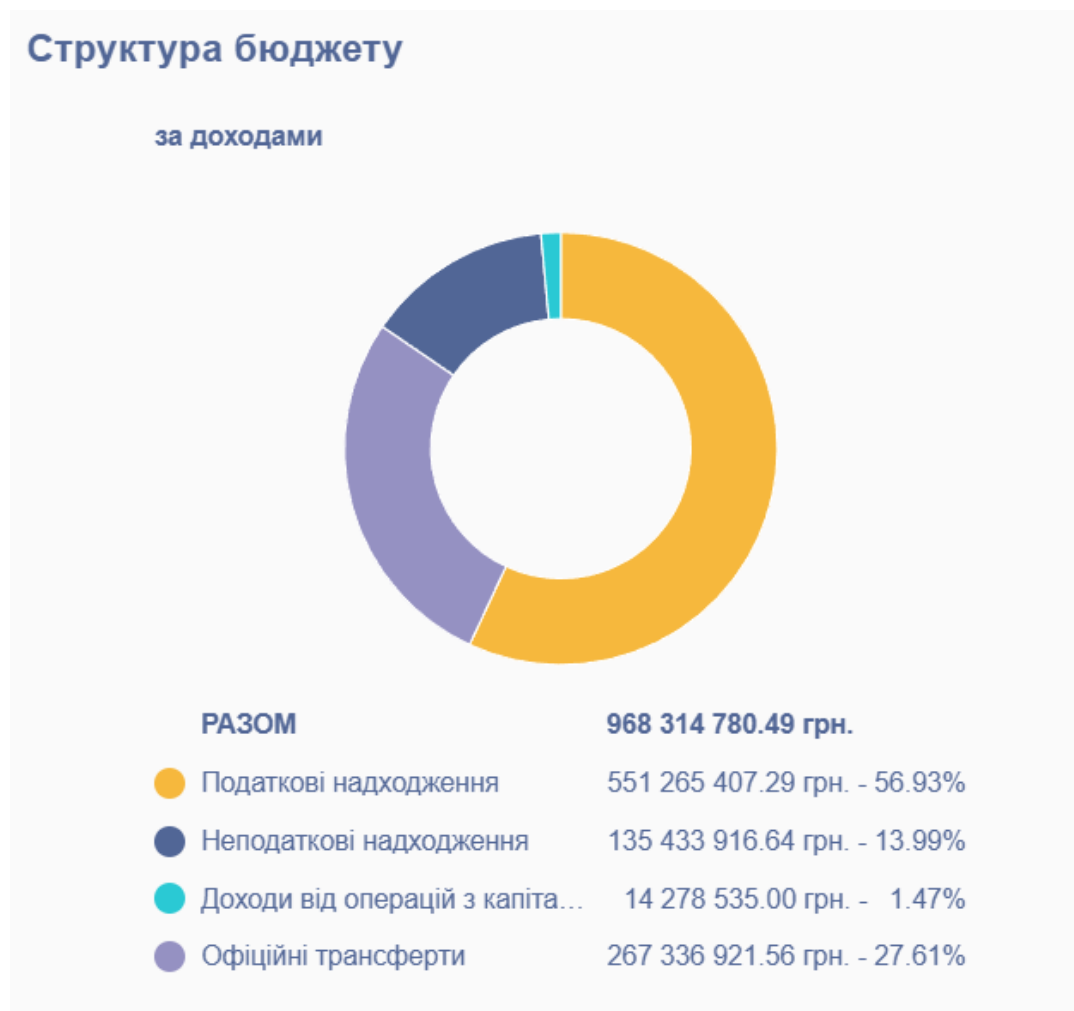


Рисунок 3.1 Структура доходів у обласний бюджет Житомирської області за період з 01.01.2025 р. по 30.04.2025 р. [15]

ВИСНОВКИ

Методологічна цілісність оцінки. У роботі вперше для села Ярунь повністю застосовано нову Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок (постанова КМУ № 1147-2021). Це забезпечило єдність розрахунків для всіх категорій земель, з перспективою завантаження обчислюваних даних у Державний земельний кадастр і створення підґрунтя для подальшої автоматизованої масової оцінки.

Обґрунтованість природно-економічної бази. Досліджено природно-ресурсний потенціал (грунти, рельєф, водні об'єкти, лісистість) та соціально-економічні параметри (розселення, інженерна й соціальна інфраструктура) Яруньської громади. Встановлено, що агроландшафти займають 84 % території та формують головний резерв фіскальних надходжень, тоді як лісові й рекреаційні угіддя виконують критичні екологічні та захисні функції.

Зонування та коригувальні коефіцієнти. Територію села поділено на шість оціночних районів площею ≤ 1000 га з інтегральними балами 4,25–5,00. Отримані значення Км⁴ коливаються від 0,914 (периферійні орні масиви) до 1,075 (центр адміністративної та громадської активності), що підтверджує просторову диференціацію вартості землі та її залежність від планувальних і екологічних факторів.

Розрахунок спеціальних коефіцієнтів. Для сільськогосподарських угідь встановлено Кмц у межах 0,199–1,124 залежно від агровиробничої групи ґрунтів; для лісів – 0,727–1,228 з урахуванням категорії та лісистості. Коефіцієнт індексації Кні за 2021–2024 рр. становить 1,177 для агроугідь і 1,489 для інших земель, що забезпечує актуалізацію оцінки у поточних економічних умовах.

Фінансовий ефект для громади. Оновлена нормативна грошова оцінка, навіть без зміни ставок податку, потенційно збільшує щорічні надходження до бюджету Яруньської СТГ на 18–22 %, що підвищує фінансову самодостатність, дозволяє планувати капітальні видатки й забезпечує справедливий розподіл фіскального навантаження між землекористувачами.

Виявлені проблеми та ризики. Основні обмеження впровадження – застарілі (1968–1981 рр.) генеральні плани більшості населених пунктів громади, недостатня ІТ-спроможність для повноцінної роботи з GIS-моделями та обмежена ринкова статистика угод. Без їх усунення точність оцінки й довіра платників можуть знижуватися.

Практичні рекомендації.

Необхідно:

- завершити розроблення Комплексного плану просторового розвитку та синхронізувати його з шаром ЕПЗ;
- перейти на щорічну мікро-верифікацію НГО через моделі машинного навчання й відкриті кадастрові дані;
- запровадити електронні громадські консультації (портал «Дія») щодо проектів оцінки;
- нарощувати цифрові компетенції посадовців і використовувати краудсорсингові платформи для оперативного оновлення інформації про інженерну інфраструктуру.

Це забезпечить сталу, прозору й економічно обґрунтовану систему управління земельними ресурсами Ярунської громади.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV ст. 1, 3, 13 (URL) – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (Дата звернення: 19.04.2025).
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» (URL) – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (Дата звернення: 19.04.2025).
3. Стратегія розвитку Ярунської сільської територіальної громади на період до 2027 року, с. Ярунь, 2024 р. (URL) – Режим доступу: <https://yarunska-gromada.gov.ua/strategiya-rozvitku-yarunskoi-teritorialnoi-gromadi-11-56-31-09-09-2024/> (Дата звернення: 20.04.2025 р.).
4. Мартин А.Г. Природно-сільськогосподарське районування України: монографія / Мартин А.Г., Осипчук С.О., Чумаченко О.М. – К.: ЦП "Компринт". – 328 с.
5. Геопортал: Карти України, Геоморфологічне районування України. (URL) – Режим доступу: <https://geomap.land.kiev.ua/zoning-6.html> (Дата звернення: 20.04.2025 р.)
6. Офіційний сайт Ярунської територіальної громади. (URL) – Режим доступу: <https://yarunska-gromada.gov.ua> (Дата звернення: 20.04.2025 р.).
7. Децентралізація. Ярунська територіальна громада. (URL) – Режим доступу: <https://decentralization.ua/newgromada/3834> (Дата звернення: 20.04.2025 р.).
8. Село Ярунь (Звягельський район). Вікіпедія: веб-сайт. (URL) – Режим доступу: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Ярунь_\(Звягельський_район\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/Ярунь_(Звягельський_район)) (Дата звернення: 20.04.2025 р.).
9. ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій". (URL) – Режим доступу: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046 (Дата звернення: 20.04.2025 р.).

10. Децентралізація. Процедурні особливості визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів. (URL) – Режим доступу: <https://www.decentralization.ua/news/18427?page=5> (Дата звернення: 22.04.2025 р.).
11. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 489 від 25.11.2016 р. «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки населених пунктів». (URL) – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text> (Дата звернення: 22.04.2025 р.).
12. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Ринок та оцінка земель. (URL) – Режим доступу: <https://land.gov.ua/category/napriamy-diialnosti/rynok-ta-otsinka-zemel/> (Дата звернення: 22.05.2025 р.).
13. Податковий кодекс України № 2755-VI від 02.12.2010. (URL) – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (Дата звернення: 22.05.2025 р.).
14. Державна податкова служба України. Головне управління ДПС у Житомирській області. (URL) – Режим доступу: <https://www.tax.gov.ua/media-tsentr/regionalni-novini/898738.html> (Дата звернення: 22.05.2025 р.).
15. Міністерство фінансів України. Обласний бюджет Житомирської області. (URL) – Режим доступу: <https://openbudget.gov.ua/local-budget/0610000000/info/indicators> (Дата звернення: 22.05.2025 р.).
16. Положення «Про бакалаврську кваліфікаційну роботу у Національному університеті біоресурсів і природокористування України». (URL) – Режим доступу: https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u284/polozhennya_bakalavrsku_kvalifikacijnu_robotu_2021.pdf (Дата звернення 20.04.2025 р.).
17. Мартин А., Кошель А., Палеха Ю., Манцевич Ю., Дехтяренко Ю., Колосюк А.. Нормативна грошова оцінка земель: на шляху до уніфікації та оновлення методики. Землевпорядний вісник, №8. С. 24–31, 2020 р.

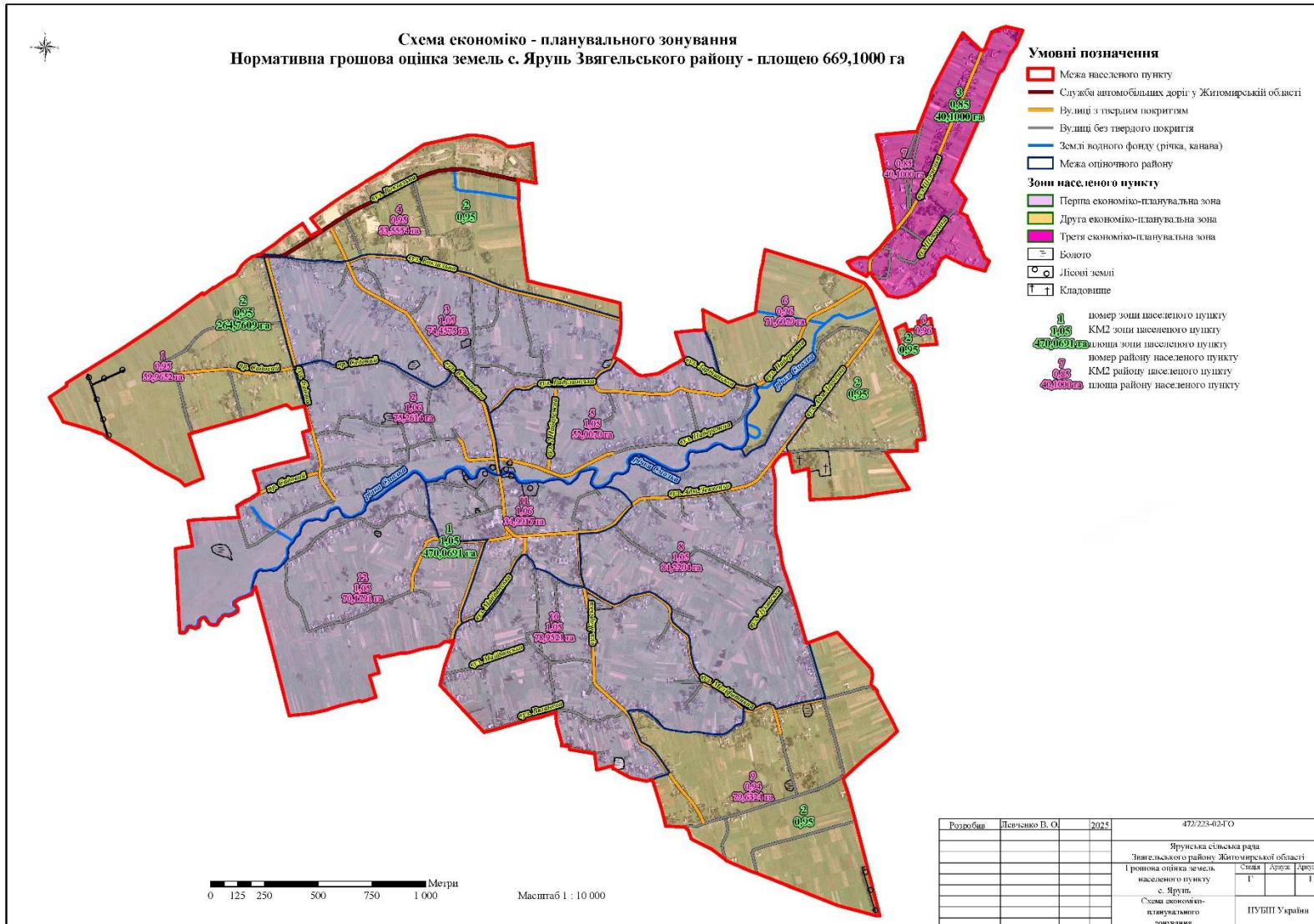
18. Мартин А. Г., Лихогруд О. М., Кошель А. О. Особливості грошової оцінки земель населених пунктів України в умовах ринкових відносин: монографія / Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ: Компринт, 300 с, 2017 р.
19. Оцінка земель в Україні: сучасний стан, методологія та перспективи розвитку: монографія / А. Г. Мартин, Н. М. Бавровська, О. В. Тихенко, Н. В. Мединська, О. В. Боришкевич. - К: ТОВ ЦП «КОМПРИНТ», 2015.- 637с.
20. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р. (URL) – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Дата звернення 20.04.2025 р.).
21. Державна податкова служба України. Зведена інформація про розмір та дату встановлення на відповідних територіях ставок місцевих податків і зборів, а також про встановлені податкові пільги, які будуть діяти у 2025 році. (URL) – Режим доступу: <https://tax.gov.ua/zakonodavstvo/podatki-ta-zbori/stavki-mistsevih-podatkov-ta-zboriv/jitomirska-oblast/zvedena-informatsiya-2025/> (Дата звернення 20.05.2025 р.).
22. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (URL) – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/10516-2012-п> (Дата звернення 20.05.2025 р.).
23. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003 р. URL) – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (Дата звернення 20.05.2025 р.).
24. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Моніторинг земельних відносин. (URL) – Режим доступу: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/> (Дата звернення 20.05.2025 р.).
25. І. В. Кошкалда, Т. В. Анопрієнко. Державне регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні: монографія / І. В. Кошкалда, Т. В. Анопрієнко.

– Харків. нац. аграр. ун-т ім. В. В. Докучаєва. – Харків : ТОВ «ДІСА ПЛЮС», 2021. – 222 с.

26. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 3379/430 від 27.08.2012 р. «Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення або заміщення земельних поліпшень - будинків, будівель та споруд багатоповерхового житлового будівництва». (URL) – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1608-12#Text> (Дата звернення 20.05.2025 р.).

ДОДАТКИ

Додаток В.1 Схема економіко-планувального зонування с. Ярунь



Додаток В.2 Картограма розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів

