

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА

РОБОТА

13.01 – КМР. 2109 «С» 2023.11.13.031. ПЗ

Литовченко Ірина Олегівна

2024

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

УДК 332.64:336.74:528(477.41)

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування

_____ д.е.н. ЄВСЮКОВ Т.О.
«___» _____ 2024 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
В.о. завідувача кафедри
геоінформатики та аерокосмічних
досліджень Землі

_____ к.т.н. МОСКАЛЕНКО А.А.
«___» _____ 2024 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему: «Удосконалення грошової оцінки земель на території
Білоцерківської міської територіальної громади з використанням
геоінформаційних систем»

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Гарант освітньої програми

доктор економічних наук, професор

_____ МАРТИН А.Г.

(підпис)

**Керівник магістерської
кваліфікаційної роботи**

кандидат технічних наук, доцент

_____ КОШЕЛЬ А.О.

(підпис)

Виконала

_____ ЛИТОВЧЕНКО І.О.

(підпис)

2024

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

ЗАТВЕРДЖУЮ

**В.о. завідувача кафедри
геоінформатики і аерокосмічних
досліджень Землі**

_____ к.т.н. Москаленко А.А.

«12» листопада 2022 р.

**ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ
РОБОТИ СТУДЕНТЦІ**

Литовченко Ірині Олегівні

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Тема магістерської кваліфікаційної роботи: «Удосконалення грошової оцінки земель на території Білоцерківської міської територіальної громади з використанням геоінформаційних систем», що затверджена наказом ректора НУБіП України від «14» листопада 2023 р. № 1697 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедрі – за десять днів до захисту магістерської кваліфікаційної роботи.

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи:

- Дані з веб-картографічного ресурсу Open Street Map;
- Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- Таблиця агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями;
- Таблиця коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (КЦП)
- Витяг з Державного земельного кадастру про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць Білоцерківської міської територіальної громади.

Перелік питань, які підлягають дослідженню:

1. Аналіз сучасного стану грошової оцінки земель в Білоцерківській територіальній громаді.

2. Характеристика об'єкта оцінювання та відомості про геоінформаційні системи.

3. Методологія, яка включає в себе використання ГІС для збору та аналізу геодезичних та геоінформаційних даних для грошової оцінки земель.

Дата видачі завдання «11» листопада 2022 року

**Керівник магістерської
кваліфікаційної роботи**

_____ Кошель А.О.

Завдання прийняла до виконання

_____ Литовченко І.О.

РЕФЕРАТ

на магістерську роботу за темою

«Удосконалення грошової оцінки земель на території Білоцерківської міської територіальної громади з використанням геоінформаційних систем»

Нинішній розвиток ГІС-технологій в Україні характеризується активним впровадженням сучасних програмних засобів для оцінки вартості територій, створенням комплексних і тематичних оціночних електронних карт, використанням супутникових та GPS-даних, а також можливостей Інтернету.

Грошова оцінка земель за своєю суттю є завданням геоінформаційного (просторового) аналізу, оскільки її проведення вимагає врахування багатьох факторів, пов'язаних з регіональними, зональними та локальними характеристиками місця розташування земельних ділянок у межах населеного пункту, які мають просторову прив'язку та взаємозв'язки.

У першому розділі здійснено аналіз нормативно-правових засад використання грошової оцінки в Україні та її принципи.

У другому розділі здійснено аналіз сучасного стану грошової оцінки земель в Білоцерківській територіальній громаді та розглянуті існуючі підходи та методи грошової оцінки земель на даній території.

У третьому розділі – проведено вивчення геоінформаційних систем (ГІС) для виготовлення документації для грошової оцінки.

Магістерська кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаної літератури та додатків. на 111 сторінок і вміщує у собі: 10 рисунків, 14 таблиць та 53 джерела.

Ключові слова: геоінформаційна система, геоінформаційний аналіз, грошова оцінка земель, просторові технології, методологія використання, ГІС технології.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ	9
1.1 Історія розвитку грошової оцінки в Україні	9
1.2 Законодавчі засади грошової оцінки.....	13
1.3 Принципи експертної оцінки земельних ділянок	20
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ’ЄКТА ОЦІНЮВАННЯ ТА ВІДОМОСТІ ПРО ГЕОІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ	25
2.1 Аналіз сучасного стану Білоцерківської міської територіальної громади Київської області	25
2.2 Обґрунтування оціночного зонування території громади та визначення коефіцієнту, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4)	31
2.3 Визначення коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки	34
2.3.1 Визначення коефіцієнтів Км1, Км2, Км3, Км4 для кожного оціночного району.....	34
2.3.2 Визначення коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (КМЦ).....	37
РОЗДІЛ 3. ВИКОРИСТАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЇ ДЛЯ ВИГОТОВЛЕННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ ДЛЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ	45
3.1 Можливості геоінформаційних технологій.....	45
3.2 Просторові технології в грошовій оцінці земель.....	49
3.3 Методологія використання ГІС	53
3.3.1 Методологія використання ГІС для збору та аналізу геодезичних та геоінформаційних даних для грошової оцінки земель.....	53
3.3.2 Удосконалення грошової оцінки земель з використанням ГІС	71
ВИСНОВКИ	77
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	78

ВСТУП

Актуальність теми: У сучасному світі, де значення точності та об'єктивності в оцінці різних об'єктів стає все важливішим, геоінформаційні (ГІС) технології виявляються невід'ємною частиною інструментарію експертів у сферах оцінки нерухомості, ландшафтного планування, аналізу землекористування та інших галузей. У цифрову епоху ГІС дозволяють збирати, обробляти, аналізувати та візуалізувати географічну інформацію, що відіграє ключову роль у визначенні вартості об'єктів. Широкий спектр даних, які можна інтегрувати в ГІС, включає географічні координати, земельні угоди, кадастрові дані, інформацію про вартість аналогічних об'єктів тощо. Це сприяє підвищенню точності та об'єктивності оцінок, а також зменшенню часу, зусиль та ризиків, пов'язаних з оцінюванням. Метою цього дослідження є вивчення потенціалу ГІС-технологій у визначенні грошової вартості та розробка методу, заснованого на їх використанні. Робота включає аналіз наукових досліджень та практичних застосувань ГІС-технологій у сфері оцінки нерухомості та інших об'єктів, а також розглядає методи та алгоритми для підвищення ефективності оцінки з використанням ГІС.

Об'єктом дослідження є вивчення процесів удосконалення визначення грошової оцінки земельних ділянок.

Предметом дослідження є використання ГІС технології для визначення грошової оцінки на території Білоцерківської міської територіальної громади.

Метою роботи є дослідження теоретичних та методичних підходів до грошової оцінки земель Білоцерківської міської територіальної громади і запропонувати модель регулювання грошової оцінки земель на державному рівні, що базується на принципах раціонального та ефективного використання земельних ресурсів.

Завдання магістерської роботи:

1) Аналіз сучасного стану грошової оцінки земель в Білоцерківській територіальній громаді. Також мають бути розглянуті існуючі підходи та методи

грошової оцінки земель на даній території.

2) Вивчення геоінформаційних систем, де мають бути описані різні типи ГІС, їх можливості та застосування в оцінці земель.

3) Пропозиція методології має запропонувати методологію (послідовність дій), яка включає в себе використання ГІС для збору та аналізу геодезичних та геоінформаційних даних для грошової оцінки земель.

4) На підставі результатів дослідження будуть надані рекомендації щодо покращення грошової оцінки земель у Білоцерківській територіальній громаді.

Методика дослідження має включати використання діалектичних методів пізнання, емпірично-теоретичного аналізу через моделювання та порівняння, а також теоретичного аналізу та інтерпретації отриманих результатів.

У цій магістерській кваліфікаційній роботі ми можемо дослідити, як геоінформаційні системи можуть бути використані для покращення процесу грошової оцінки земель на території Білоцерківської територіальної громади.

Інформаційні джерела: У науковій літературі питання геоінформаційного аналізу пошуку способів ч методів удосконалення грошової оцінки земель з використанням ГІС відображені в роботах Анопрієнко Т., Бабій Н., Мацкової Н., Кошкалди І. Лященко А., Палехи Ю., Панківа З., Шипулін В. та ін.

Практичне значення. У процесі виконання магістерської кваліфікаційної роботи було досліджено і проаналізовано способи та методи удосконалення грошової оцінки земель на території Білоцерківської міської територіальної громади з використанням геоінформаційних систем.

Структура магістерської роботи складається з змісту, вступу, трьох розділів, в яких послідовно розкривається тема роботи, висновки, додатки та список використаної літератури.

РОЗДІЛ 1

НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

1.1 Історія розвитку грошової оцінки в Україні

Початкові відомості про оцінку земель на території Київської Русі мають стародавнє походження. У минулі часи цей процес був складовою частиною системи оподаткування і включав докладний опис земельних ділянок. Наприклад, ще у XII столітті у законодавчих актах докладно вказувалися доходи, отримані від землі, як це було у Законі Новгородського князя Святослава Ольговича щодо церковної десятини у 1137 році. Також відомі записи про переписи київських земель за часів монголо-татарського владарювання, які проводилися при ханах Батії (1245 р.) та Менгу-Темірі (1273 р.), із збору різних платежів від населення. Ці документи, відомі як «писцеві книги», свідчать про те, що вже тоді усвідомлювалася важливість обліку землі з урахуванням її характеристик, якісних і кількісних показників.

Щодо періоду з 1917 по 1960 рік, то після Жовтневої революції була проведена націоналізація земель, що призвело до припинення потреби у регулюванні їх оцінки та припинення досліджень у цьому напрямку. Проте, відзначалася масова оцінка земель, проведена в 1923-1924 роках. Згідно з Драпіковським О.І. та Івановою І.Б., ці оціночні роботи відіграли важливу роль у радянському періоді для міських земель, відрізняючись єдністю теоретичних принципів і методичних підходів, а отримані результати мали як практичне, так і наукове значення.

Згідно з Колотинською О.М., на початку радянської епохи були встановлені норми, які сприяли розвитку нової системи обліку земель та реєстрації землекористування [17, с. 327]. Також проводилися дослідження щодо оцінки земель у рамках соціалістичної економічної системи, де земля перебувала у винятковій державній власності. Оцінка може представляти собою просте числове відношення між земельними ділянками або мати порівняльний характер,

де значення виражається у грошовому еквіваленті (наприклад, рублях) або умовних одиницях, таких як бали [17, с. 207]. У цей період на території України облік земель проводився, але питання про їх оцінку взагалі не висувалося до початку 50-х років минулого століття.

Однак, у грудні 1954 року Рада Міністрів СРСР ухвалила постанову «Про єдиний державний облік земельного фонду СРСР», що передбачала впровадження обов'язкового державного обліку наявності та розподілу землі за угіддями та землекористувачами, а також державну реєстрацію всіх землеволодінь за єдиною загальносоюзною системою з 1955 року. Після цього Міністерство сільського господарства СРСР отримало відповідальність за облік земель. Введення цих нормативних актів передбачало фіксацію ряду нових аспектів, включаючи розширені відомості про якість земель, такі як схильність до ерозії, кислотність, вологість тощо. Це сприяло стрімкому розвитку правового регулювання оцінки земель на наступних етапах історії Радянського Союзу, зокрема, України.

У період між 1961 та 1991 роками в Україні проводилася оцінка земель з використанням новітніх методів, що передбачали закладення основ правового регулювання бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель. У 1968 році було прийнято «Основи земельного законодавства СРСР», які вперше вводили поняття «державного земельного кадастру» та визначали його складові, зокрема, дані про бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель. Ця умова була також визначена у ст. 146 Земельного кодексу УРСР, що був прийнятий 8 липня 1970 року. Це спричинило зростання уваги до земельного кадастру та вивчення оцінки земель. Також у 1974 році були прийняті методичні розробки земельного кадастру, які передбачали проведення загальної і часткової економічних оцінок земель за трьома показниками: вартість валової продукції або врожайністю культур, окупністю затрат та диференціального доходу [1, с. 29].

Згідно з висновками О.М. Колотинської, для завершення формування земельного кадастру СРСР необхідним було прискорити розробку науково-обґрунтованих методів економічної оцінки земельних ресурсів [17, с. 181]. У

березні 1974 року була схвалена Методика економічної оцінки земель УРСР, яка передбачала оцінку орних земель усіх колгоспів, радгоспів та інших державних господарств з використанням нових трьох показників. Результати цієї оцінки були представлені у липні 1975 року і послужили основою для загальносоюзної методики, прийнятої у 1976 році. Інформація, отримана під час економічної оцінки земель у 1988 році, використовувалася для визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [1, с. 30]. Оцінка, проведена у 1988 році, залишається останньою економічною оцінкою земель на території незалежної України.

Щодо бонітування ґрунтів, методи його проведення не завжди відповідали економічній оцінці земель. Дослідники вказують на те, що шкали бонітетів були лише наближеними і не відображали реальної родючості ґрунтів через використання суперечливих методів бонітування за врожайністю [41, с. 68].

Таким чином, у 60-70-х роках ХХ століття було закріплено на законодавчому рівні два види оцінки земель – бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель. У ці роки розроблено методики для здійснення землеоціночних робіт, що сприяло проведенню оцінки та наповненню державного земельного кадастру.

Щодо грошової оцінки земельних ділянок в Україні, дискусії про її необхідність розпочалися ще у 60-70-х роках ХХ століття. Ще Г.Г. Котов, у своїй праці «Якісна оцінка та підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель», висловив думку про необхідність включення землі, як основного засобу виробництва, у вартісний облік та визначення розміру компенсації втрат при відчуженні сільськогосподарських земель на несільськогосподарські потреби.

Як видно, за часи Радянського Союзу грошова оцінка земель розглядалась через необхідність врахування землі як головного засобу виробництва у вартісному обліку основних фондів та визначення розміру компенсації втрат при їх відчуженні на потреби несільськогосподарських секторів. Фактично, правове регулювання та встановлення грошової оцінки земель розпочалося лише після

отримання Україною незалежності.

Грошова оцінка грає важливу роль у економіці, дозволяючи оцінити вартість товарів і послуг у грошових одиницях. Вона базується на концепції купівельної спроможності грошей, де висока купівельна спроможність свідчить про їхню здатність придбати більше товарів і послуг. Різні фактори, такі як інфляція, зміни в попиті та пропозиції, валютні курси, а також політичні та економічні зміни, впливають на вартість валюти. Важливо також забезпечити стабільність валюти шляхом ефективної монетарної політики та контролю інфляції. Україна активно працює над розвитком своєї банківської системи та створенням сприятливого інвестиційного клімату для залучення іноземного капіталу. Зовнішні фактори, такі як міжнародна торгівля та економічна стабільність, також мають велике значення для оцінки валюти.

З початку 1996 року гривня стала офіційною валютою в Україні. Країна прагне забезпечити стабільність своєї валюти, гривні, завдяки діям Національного банку України, який відповідає за монетарну політику та контроль за інфляцією. Впровадження міжнародних стандартів у банківську систему сприяє підвищенню її ефективності та довіри до неї. Зовнішні чинники, такі як міжнародна торгівля та обмінні курси, також впливають на функціонування грошової системи країни.

Питання оцінки землі завжди цікавило будь-які утворення, що існували на території сучасної України, від Великого князівства Литовського до СРСР, Річі Посполитої, Австро-Угорщини, Чехословаччини та Румунії. Процес освоєння землі завжди супроводжувався спробами її оцінки за різними критеріями.

Правознавці та вчені, такі як Драпіковський О.І., Іванова І.Б., Кілочко В.М., Палеха Ю.М., Солов'яненко Н., Ступень М.Г. та інші, досліджували історичні аспекти оцінки землі на території України. Однак ця тематика залишається недостатньо дослідженою, тому потрібен більш глибокий правовий аналіз оцінки земель в Україні.

З 10.11.2021 р. почала діяти нова уніфікована Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою Кабміну України

від 03.11.2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [25]. Ця методика встановлює основні принципи проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка використовується у випадках, визначених Законом України «Про оцінку земель».

Об'єктом нормативної грошової оцінки є всі земельні ділянки, незалежно від категорії та форми власності, розташовані в межах територіальної громади (або її частини). Сучасна методика значно спрощує процес оцінки і не допускає неоднозначних тлумачень. Оцінка буде проводитися для всієї території громади одночасно, охоплюючи всі земельні ділянки. Результати оцінки будуть заноситися до електронної системи Державного земельного кадастру, що дозволить швидко надавати інформацію щодо оцінки всім зацікавленим сторонам.

Таким чином, за потреби, для кожної земельної ділянки в межах територіальної громади можна буде легко отримати значення нормативної грошової оцінки на основі даних, внесених до Державного земельного кадастру. Це і є основною ідеєю сучасної методики, яка сприяє спрощенню процесу проведення оцінки, зменшуючи складність розрахунків, оскільки більшість необхідних даних вже міститься у цій Постанові.

1.2 Законодавчі засади грошової оцінки

Сучасне законодавство України у галузі оцінки земель та майна представляє собою велику, складну, іноді суперечливу систему норм, які містяться як у спеціальних земельно-правових актах, так і в інших законодавчих документах.

Грошова оцінка земель стала ключовим елементом земельної реформи в Україні на початку 90-х років. Ця оцінка була важливою для реалізації різних аспектів реформи, таких як роздержавлення та приватизація земель, введення плати за користування, а також розвиток земельного ринку. Поняття грошової оцінки як «капіталізованого рентного доходу земельної ділянки» було вперше визначено в Законі України «Про плату за землю» у 1992 році [34].

У період, коли загально визнані методи оцінки, такі як порівняння продажів,

економічний чи капіталізація земельної ренти, не застосовувалися у практиці, методика грошової оцінки земель сільськогосподарського та населених пунктів базувалася на інших принципах. Її головною метою було забезпечення населених пунктів необхідними фінансовими ресурсами для розвитку їх комунальної інфраструктури, тому вона здебільшого мала компенсаційний характер.

Згідно з Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського та населених пунктів, затвердженим у квітні 1995 року, вартість земельної ділянки в межах населеного пункту визначалася на основі різноманітних факторів, включаючи витрати на освоєння та облаштування території, розташування населеного пункту, природно-кліматичні умови, архітектурно-ландшафтні особливості та екологічний стан.

Грошова оцінка, яка передбачає визначення вартості майна, товарів або послуг у грошовому виразі, є важливою складовою економічних відносин, і існують законодавчі принципи, що регулюють цей процес.

Оцінка майна проводиться відповідно до законодавства України, міжнародних угод, контрактів, на замовлення однієї зі сторін договору та з погодженням обох сторін. Проведення оцінки майна є необхідним у таких випадках:

- при створенні підприємств (комерційних товариств) на базі державної або громадської власності, за винятком випадків, передбачених законом;
- при реорганізації, банкрутстві, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (комерційних товариств) з частками у державній власності (частками у комунальній власності), крім випадків, передбачених законом; виділення або визначення майнових часток у державній власності, включаючи державні частки (паї спільної власності);
- при визначенні вартості вкладу учасників та засновників господарського товариства, якщо майно господарського товариства з державними частками (частина публічної власності) вноситься до конкретного товариства, а також у разі виходу (виключення) з цього товариства учасника або засновника учасника;
- при приватизації та іншій передачі, оренді, обміні, страхуванні державного майна, комунального майна у випадках, встановлених законом, а

також поверненні такого майна за рішенням суду;

- при переоцінці основних засобів для цілей бухгалтерського обліку;
- при оподаткуванні майна згідно із законом, за винятком визначення суми податку на успадковане майно, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою;
- при визначенні збитків або розміру відшкодування у випадках, передбачених законом.

У ряді ситуацій, які визначаються рішенням суду або для захисту суспільних інтересів, використовуються дані грошової оцінки землі.

Це може стосуватися продажу земельних ділянок громадянам та юридичним особам, викупу земель для суспільних потреб, укладання цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, визначення розміру земельних податків, підтримки сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також раціонального використання та охорони земель. Для цього призначаються технічні умови та проводяться експертні грошові оцінки відповідно до мети та порядку реалізації. За методологічними характеристиками різні види оцінки земель можуть бути класифіковані на оцінку земель сільськогосподарського, лісового, водного призначення та інші. Проте важливо враховувати суттєві відмінності в оцінці ділянок як у межах населених пунктів, так і за їх межами, з урахуванням різних факторів, які впливають на формування ренти.

Із вищезазначеного, зауважимо, що упродовж тривалого часу аж до 1980-х років, у Радянському Союзі не проводились значні наукові дослідження щодо грошової оцінки земель. Це було зумовлено політичними обмеженнями. Навіть у період з 1960 по 1980 роки обговорення питань оцінки земель було активним, проте ідеологічні межі перешкоджали визначенню критеріїв оцінки в грошовому виразі. Новий етап досліджень почався лише на початку 1990-х років після початку земельної реформи та проголошення державного суверенітету України. Його завершенням стало ухвалення методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів у середині 1990-х років [1]. Лише тільки у 1999 році, в контексті початку продажу земельних

ділянок несільськогосподарського призначення фізичним та юридичним особам для комерційних цілей, була впроваджена експертна оцінка земельних ділянок, методична база якої була позичена з країн з ринковою економікою.

Статтею 23 Закону України від 19 вересня 1996 р. № 378/96-ВР «Про плату за землю» [34] та постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 р. № 99 «Про внесення змін до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру» [21] встановлено, що грошову оцінку земельних ділянок у країні здійснює Держкомзем України за визначеними методиками.

Згідно із Законом України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV, нормативна грошова оцінка є капіталізованим рентним доходом від земельної ділянки, який розраховується на основі встановлених і затверджених нормативів [1].

Оцінка земель здійснюється для проведення порівняльного аналізу та прогнозування ефективності використання землі як природного ресурсу і основного засобу виробництва. Вона також використовується при укладанні цивільно-правових угод, визначенні розміру земельного податку, оцінці втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, сплаті державного мита та в інших випадках, передбачених законодавством України.

Додатково зупинимось ще на одних сучасних законодавчих актах з ініціативами щодо масової оцінки земель а саме:

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

13.10.2023 р. Кабмін України ухвалив Постанову № 1078 «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель», розроблену Держгеокадастром, яка набула чинності 18 жовтня 2023 року.

Цим документом уряд визначив порядок реалізації пілотного проекту з масової оцінки земель, включаючи організаційні заходи для розробки правових, технічних та технологічних інструментів, необхідних для впровадження та проведення масової оцінки. Також встановлено вимоги до геоінформаційної системи масової оцінки земель, яка буде інтегрована в Державний земельний кадастр.

Основною метою пілотного проекту є створення передумов для запровадження в Україні масової оцінки земель, зокрема підготовка проектів законодавчих актів щодо використання результатів цієї оцінки для оподаткування земель.

Проект має бути реалізовуватися протягом 11 місяців з моменту набрання чинності цією постановою.

Цей акт розроблено для виконання п. 12 розділу VI «Прикінцеві положення» Закону України «Про оцінку земель» та п. 2.5.5.1.1 очікуваних стратегічних результатів з реалізації Державної антикорупційної програми на 2023–2025 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2023 року № 220.

Ефективне запобігання та протидія корупції неможливі без скоординованої роботи всіх державних органів. Без Антикорупційної стратегії їхня діяльність стає хаотичною, а запроваджені ними антикорупційні заходи можуть бути малоефективними, оскільки охоплюють лише обмежені сфери.

Антикорупційна стратегія об'єднує органи влади в єдину команду та сприяє їхній співпраці для досягнення кращих результатів. Координація дій є необхідною умовою успішної боротьби з корупцією, що підтверджується Конвенцією ООН проти корупції, підписаною Україною. Створення антикорупційної стратегії є найпоширенішим інструментом забезпечення такої координації. Наприклад, Антикорупційні стратегії впроваджені в різних країнах

світу, таких як Велика Британія, Сінгапур, В'єтнам, Йорданія, Румунія, Єгипет, Вірменія тощо.

Тому, основою розробки цієї Стратегії є п'ять ключових принципів:

- оптимізація функцій державних органів та місцевого самоврядування, включаючи зменшення надмірних повноважень і усунення дублювання функцій;
- зниження впливу «людського фактору» та підвищення прозорості й ефективності у взаємодії держави з громадянами та організаціями шляхом запровадження загальної адміністративної процедури і цифровізації більшості процесів та послуг;
- створення законних і зручних альтернатив корупційним практикам;
- забезпечення ефективного державного контролю за дотриманням публічними службовцями етичних норм та вимог антикорупційного законодавства;
- гарантування неминучості відповідальності за корупційні та пов'язані з корупцією правопорушення.

Згідно із законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» № 3065-ІХ від 02.05.2023, перевірка відповідності набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, встановленим Земельним кодексом України, не проводиться у випадках, коли земельна ділянка призначена для:

- ведення садівництва на площі не більше 0,25 га;
- ведення особистого селянського господарства на площі до 2 га, якщо ці ділянки розташовані в межах населених пунктів.

Перед укладенням договору про перехід права власності на такі ділянки, їх набувач повинен підтвердити дотримання вимог Земельного кодексу України шляхом подання відповідної заяви нотаріусу, який посвідчує цей правочин.

Також цим законом встановлено, що площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у спільній сумісній власності подружжя, враховується до загальної площі лише того з подружжя (або

колишнього подружжя), на чие ім'я зареєстроване право власності.

Крім того, документом передбачено:

- можливість передачі переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення на певний строк, а не безстроково, як це було раніше;

- розширення переліку осіб, яким заборонено набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, включаючи учасників (акціонерів, членів) або кінцевих бенефіціарів юридичних осіб, до яких застосовано санкції;

- встановлення порядку, за яким у разі державної реєстрації набуття права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення за суб'єктом переважного права чи державної реєстрації припинення права оренди такої ділянки, одночасно проводиться реєстрація припинення переважного права купівлі цієї земельної ділянки без необхідності подання заявником відповідної заяви.

До 2017 р. порядок проведення грошової оцінки земель в Україні здійснювався згідно з Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [4], затвердженим наказом Держжгеокадастру, Держкоммістобудування, Мінсільгосппроду України та УААН від 27.11.1995 р. № 76/230/325/150 з усіма змінами і доповненнями.

Нагадуємо, що з 10.11.2021 р. вступила в дію Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147 “Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок” яка є актуальною і на 2024 рік. Цим документом уряд схвалив новий підхід до нормативної грошової оцінки землі та вніс зміни до процедури ведення Державного земельного кадастру. Давайте розглянемо, в чому полягають зміни в підході до розрахунку НГО та який вплив це може справити на аграріїв.

До 10.11.2021 р. існувало лише 3 різні методики з оцінювання земель, залежно від їх призначення, тобто:

- для земель в межах населених пунктів;

- для сільськогосподарських земель;
- для земель поза межами населених пунктів несільськогосподарського призначення.

Таким чином, необхідність у розробці та затвердженні 3 відмінних між собою різних видів технічної документації існувала лише через 3 попередні методики, що, відповідно, призводило до відмінностей у показниках оцінки сусідніх ділянок. У новій Постанові Кабінету Міністрів № 1147 поєднано всі три попередні методики в одну єдину, таким чином, стандартизуючи процес проведення оцінки і, тим самим, анулюючи постанови, що були затверджені у попередніх методиках.

Згідно з новою Методикою, всі земельні ділянки на території територіальної громади оцінюються незалежно від їх категорій і форм власності. Рада громади в межах контрольованої території здійснює затвердження оцінки для всіх земель, що впливає на податкові надходження. Громадам не потрібно замовляти багато технічної документації, оскільки вони можуть замовити єдину оцінку для всіх земель в межах території громади. Важливо підкреслити, що оцінка проводиться одночасно для всіх земель [19].

Отже, нова Методика використовує ті самі підходи до оцінки земель, що й попередні методики, але вона встановлює єдину формулу розрахунку нормативної грошової оцінки, що об'єднує всі показники та коефіцієнти з цих трьох методик. Тому, більшість результатів оцінки по всій території громади будуть внесені до електронної системи Державного земельного кадастру з використанням нової Методики. Це дозволить власникам та користувачам земель, за необхідності, отримувати інформацію про конкретні земельні ділянки на підставі цих даних у Державному земельному кадастрі.

1.3 Принципи експертної оцінки земельних ділянок

Відновлення приватної власності на землю та створення земельного ринку потребують чіткого економічного механізму регулювання земельних відносин, який включає ринок землі. Без належної оцінки землі цей механізм не може

працювати ефективно. Земля є унікальним ресурсом, і конфлікти стосовно її виникають постійно: між землевласниками та місцевими владами у питаннях оподаткування, між покупцями та продавцями під час проведення майнових операцій, у визначенні компенсації за передачу землі для суспільних потреб.

Визначення справедливої вартості є важливим для оподаткування, приватизації та для укладання майнових угод та договорів оренди землі на вторинному ринку. Крім того, оцінка землі є обов'язковою для розробки та реалізації інвестиційних проектів і отримання іпотечних кредитів на нерухомість.

У країнах з розвинутою ринковою економікою існують загальноприйняті методи оцінки землі, які ґрунтуються на принципах ринкових умов, оптимального використання ресурсів, прогнозування змін та підвищення продуктивності землі. Міжнародна спільнота має однакові базові уявлення щодо фундаментальних концепцій оцінки землі як наукової дисципліни та практики. В окремих положеннях національного законодавства встановлюються лише певні вимоги до процедур оцінки, проте основні методи практично співпадають. Україна, де ринкові відносини в земельній сфері ще не повністю сформовані, використовує два підходи до оцінки землі: регламентовану грошову оцінку та експертну оцінку.

Регламентована грошова оцінка проводиться згідно з методикою, встановленою у Постанові Кабінету Міністрів України № 1147 від 03.11.2021 р. [18], і враховує інші фактори, що впливають на ринкову вартість землі, які не завжди відображаються в комерційних угодах між сторонами.

На відміну від регульованої грошової оцінки, експертна оцінка земельних ділянок базується на розгляді їх як складових частин нерухомого майна, такого як житлові, промислові або комерційні об'єкти, ринок яких утворився у різних регіонах України. Це дозволяє враховувати більше ринкових факторів при визначенні вартості землі. Така оцінка також враховує внесок земельної ділянки у загальну доходність об'єкта нерухомості, визначаючи поточну вартість фактичного доходу від оренди, а не потенційного. Вона враховує різні

характеристики ділянок і їхнє використання, а також економічне становище місцевостей і країни в цілому.

Експертна оцінка базується на інших принципах, що дозволяють використовувати більш гнучкі підходи до визначення вартості земельної ділянки. Методи експертної оцінки земельних ділянок описані у Постанові Кабінету Міністрів України № 1531 від 11.10.2002 року [22] та Наказі Держкомзему № 2 від 09.01.2003 [29]. Сучасний Земельний кодекс у ст. 202 передбачає застосування експертної оцінки разом із нормативною.

Нормативна грошова оцінка використовується для різних цілей, таких як визначення земельного податку, втрат у сільському та лісовому господарстві, а також економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель, тоді як експертна використовується для укладання цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Згідно з Указом Президента України від 19.01.1999 року № 32/99 «Про продаж земель несільськогосподарського призначення» [34], який втратив чинність у липні 2007 р., Держгеокадастр України повинен мати кваліфікованих фахівців, які мають глибокі знання у методиці експертної оцінки землі.

Для здійснення оцінки ділянок використовуються такі джерела:

- державна земельно-кадастрова інформація, яка включає різноманітні характеристики ділянок, їх розташування, правовий статус, функціональне призначення, а також дані економічної та грошової оцінки;
- проекти землевідведення;
- відомості про фізичні, економічні, історико-культурні, еколого-містобудівні особливості місцевості, де розташована ділянка;
- містобудівна документація та місцеві правила забудови;
- дані щодо інженерного планування ділянки та об'єктів нерухомості на ній;
- інформація про ціни продажу або оренди аналогічних ділянок на ринку на момент оцінки;
- статистичні дані та звіти.

При укладенні цивільно-правового договору, згідно з українським

законодавством, виконується оцінка земельних ділянок для ефективного врегулювання земельних відносин. Оціночні вартості, які визначаються в результаті такої оцінки, використовуються для встановлення ціни продажу або стартової ціни для конкурентного продажу ділянки. Проведення експертної оцінки передбачає використання не менше трьох методологічних прийомів, а також методів, заснованих на нормативних грошових оцінках. Переважною є використання методів, які базуються на найбільш повній інформації про ділянку.

Вартість земельної ділянки визначається з урахуванням її характеристик, правового статусу, місця розташування та умов ринку. Оцінка проводиться відповідно до встановлених стандартів, а критеріями оцінювання є нормативно-правова сфера діяльності оцінювачів, методологічна база їхньої роботи, використані процедури та форма представлення результатів.

Оцінка ринкової вартості землі ґрунтується на основних принципах попиту та пропозиції, оптимального використання, додаткової продуктивності, зміни та прогнозу. Взаємодія цих факторів визначає ринкову вартість, яка відображається у ринковій ціні. Хоча пропозиція землі в цілому є сталою, ринкова пропозиція для окремих видів землекористування може змінюватися.

Принципи попиту та пропозиції пояснюють великі розбіжності у вартості землі як у межах міста, так і за їх межами. Загалом, чим менш ліквідний продукт, тим більше його ціна залежить від місця розташування. Земля, будучи повністю нерухомим майном, піддається більшим коливанням у вартості, ніж будь-який інший товар, хоча розвиваючи транспортні системи зменшуються різниці через місце розташування. Принцип додаткової продуктивності передбачає отримання доходу від власності на землю, який визначається як частина валового доходу, що залишається після погашення всіх витрат. Принцип збільшення продуктивності пояснює, чому вартість землі може різнитися: якщо дві земельні ділянки мають схоже використання та ресурси, але одна генерує більший валовий дохід через своє розташування, різниця в їхньому чистому доході буде повністю капіталізована.

Принцип зміни показує, що ринкова вартість землі постійно змінюється під впливом економічних, політичних і демографічних факторів, таких як рівень

орендної плати, процентні ставки, стан транспортної інфраструктури та обмеження місцевих умов. Оскільки кількість доступної землі обмежена, її вартість суттєво залежить від коливань цих ринкових факторів. Принцип очікування, який використовується при оцінці капіталізації прибутку, стверджує, що ринкова вартість відображає поточну вартість майбутніх доходів. Для незабудованих комерційних ділянок землі, принцип передбачення враховується для визначення її вартості. Також для незабудованих земельних ділянок, призначених для житлової забудови, враховується капіталізована сума потенційної орендної плати, яку можна отримати від будівництва на ділянці. Принцип вибору оптимального використання землі показує, що ринкова вартість майна залежить від його потенційного використання, а не лише від його поточного стану.

Цей принцип особливо очевидний у випадку незабудованих земельних ділянок, де вартість визначається їхнім потенціалом використання. Чим більший дохід можна отримати від використання такої землі, тим більший буде попит на неї та її ринкова вартість. Це призводить до того, що ціни на незабудовані ділянки в міських районах завжди вищі, ніж у сільській місцевості зі схожими характеристиками. Принцип вибору найкращого та найбільш вигідного використання землі застосовується також до забудованих територій. Експертна оцінка земельних ділянок у населених пунктах ґрунтується на принципі визначення оптимального використання ділянки – такого, що забезпечить найвищий сукупний чистий прибуток протягом певного періоду часу, дотримуючись законодавчих, місцево-будівельних, фінансових та інших обмежень і враховуючи загальний характер споживчих уподобань.

Проведення аналізу оптимального використання земельних ділянок має дві основні цілі: оцінити поточне використання ділянки з точки зору його потенційної прибутковості та допомогти встановити приблизну ринкову вартість для подальшого порівняння.

Таким чином, визначення оптимального використання землі є важливим етапом у визначенні її ринкової вартості.

РОЗДІЛ 2

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНЮВАННЯ ТА ВІДОМОСТІ ПРО ГЕОІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ

2.1 Аналіз сучасного стану Білоцерківської міської територіальної громади Київської області

Білоцерківська міська територіальна громада розташована у Білоцерківському районі Київської області, Україна, з адміністративним центром у місті Біла Церква.

Вона була створена 12 червня 2020 року шляхом об'єднання Білоцерківської міської ради обласного значення, Терезинської селищної ради, а також сільських рад, таких як Вільнотарасівська, Глушківська, Дроздівська, Пилипчанська, Піщанська, Сидорівська, Томилівська, Храпачівська та Шкарівська, утворивши єдину територіальну громаду (табл. 2.1). Вона розташована на південному заході Київської області, відстань до столиці України, міста Києва, становить 84 кілометри, а до аеропорту м. Бориспіль – 120 кілометрів.

Близькість до столиці, зручна транспортна доступність та розвинута інфраструктура, в поєднанні з природним середовищем, роблять Білоцерківську міську територіальну громаду привабливим місцем для інвестицій та туризму. Згідно з природно-сільськогосподарським районуванням, територія громади розташована у Лісостеповій зоні, в межах провінції Лісостепова Правобережна, Бугсько-Середньо-Дніпровському окрузі Київської області. Громада включає два природно-сільськогосподарських райони: Сквирський (раніше Пилипчанська та Шкарівська сільські ради) і Білоцерківсько-Миронівський (на решті території):

Таблиця 2.1

Склад Білоцерківської міської територіальної громади

Найменування територіальної громади	Найменування населеного пункту
<i>1</i>	<i>2</i>
Білоцерківська територіальна громада ОМС – Білоцерківська міська рада	м. Біла Церква
	смт. Терезине
	с. Вільна Тарасівка
	с. Володимирівка

Продовження таблиці 2.1

1	2
Білоцерківська територіальна громада ОМС – Білоцерківська міська рада	с. Гайок
	с. Глибочка
	с. Глушки
	с. Городище
	с. Дрозди
	с. Мазепинці
	с. Пилипча
	с. Піщана
	с. Сидори
	с. Скребиші
	с. Томилівка
	с. Храпачі
	с. Шкарівка

Геоморфологічно територія Білоцерківського району лежить у межах Північно-Придніпровської моренно-водно-льодовикової та терасної рівнин. Місто та прилеглі території розташовані на обох берегах річки Рось, у межах першої та другої надзаплавних терас і на пологих схилах плато. Характерний для цієї території два типи рельєфу, які відрізняються ступенем розчленування яружно-балочної мережі, висотою, та формою річкових долин:

- перший тип – це слабкопагорбована височина (плато) та її схили правого берега річки Рось;
- другий тип – це денудаційно-аккумулятивна слабо хвиляста лісиста низовина (плато) та її схили лівого берега річки Рось.

Підвищена рівнина має складний рельєф, що характеризується щільною мережею балок і ярів, а також великою кількістю виходів кристалічних порід, розташованих в річкових долинах, балках і ярах. Рельєф території переважно хвилястий, з вираженими змінами висот, численними пагорбами. Деякі пагорби відзначаються своїми розмірами в порівнянні з навколишніми землями і мають власні назви, наприклад, Палієва гора у місті Біла Церква.

Через місто протікає основна водна артерія – річка Рось та її ліва притока, річка Протока. Правий берег річки Рось є крутим і високим, з виразними

балками, крутими схилами і ярами (рис. 2.1). Лівий берег, натомість, пологий і низький, з менш вираженою мережею ярів і балок. Заплава розвинута на обох берегах річки, за винятком каньйоноподібних ділянок долини. Поверхня заплави в основному рівна, іноді місцями волога через болотисті умови.

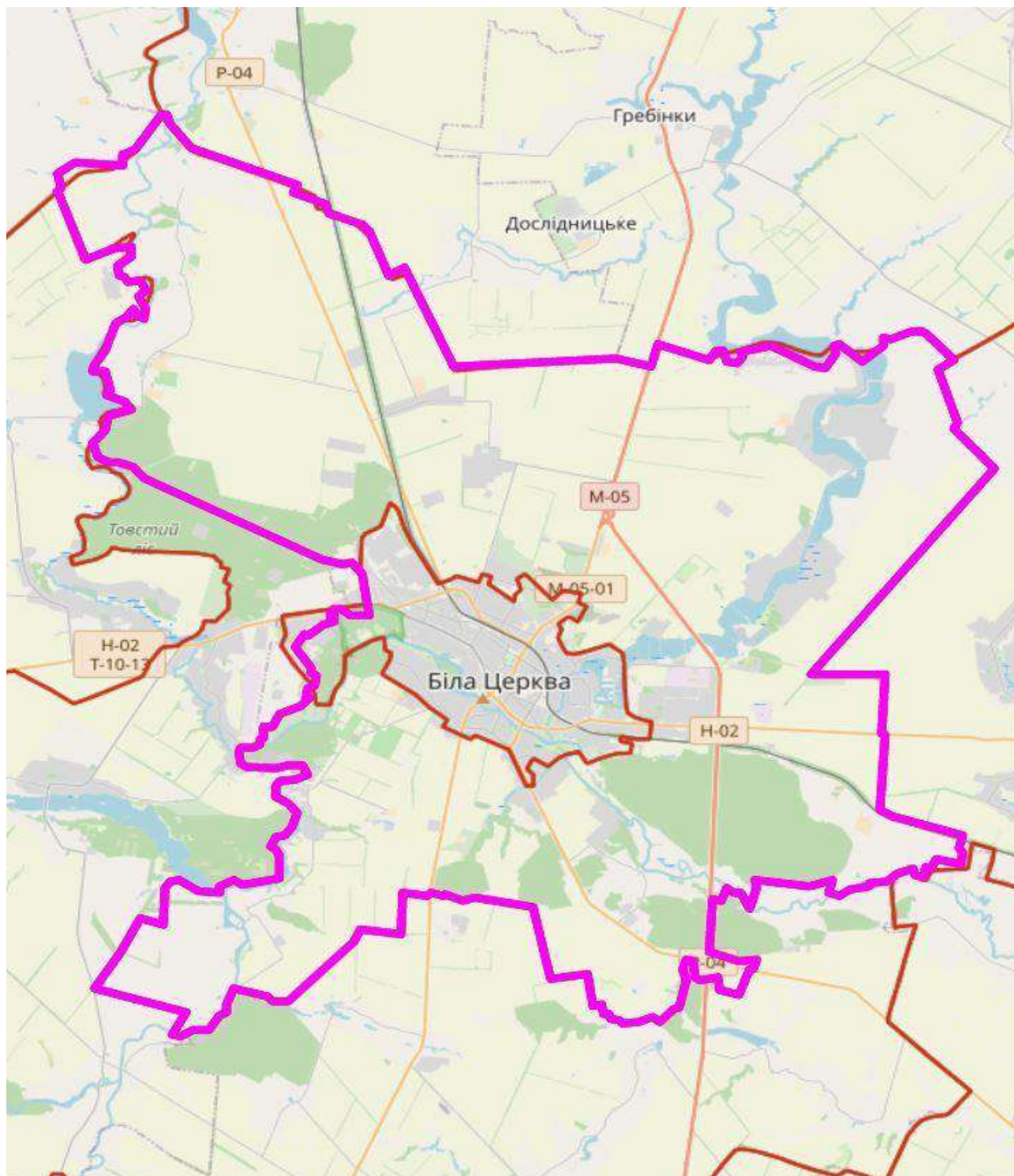


Рис. 2.1 – Територія Білоцерківської міської територіальної громади

Джерело: [40]

Щодо надзаплавної тераси, вона присутня на обох берегах Рось, але не на всій її протяжності. Поверхня цієї тераси також в основному рівна, злегка нахилена до руслу річки, і складена піщаною товщею. Щодо другої надзаплавної тераси, вона характеризується нерівномірним розвитком. Поверхня цієї тераси також рівна, з досить значними шарами алювіальних відкладів, які у більшості випадків покриті лісом або лесовидними суглинками.

Геологічно територія міста розташована на Українському кристалічному щиті. Зонально це перехідна зона від лісу до степу – лісостеп. Місто Біла Церква знаходиться у зоні поширення родючих лісостепових чорноземів.

У міській місцевості розповсюджені різні типи ґрунтів. На лівобережній частині річки Рось, в районі міста Біла Церква, переважають чорноземи глибокі малогумусні, але на північній частині міста вони мають виражений характер. У західній частині міста і на східній околиці переважають опідзолені чорноземи, тоді як на північно-східній околиці зустрічаються чорноземи глибокі малогумусні.

На правобережній частині р. Рось, крім глибоких малогумусних чорноземів, поширені дерново-слабо- та середньопідзолисті піщані, а також глинисто-піщані ґрунти. У місті Біла Церква є джерела радонових вод.

Економічний потенціал територіальної громади відображається у різноманітності підприємств виробничої та невиробничої сфер, що мають приватну, комунальну або державну форму власності. Серед них – велике промислове підприємство «Білоцерківська агропромислова група» та сільськогосподарські підприємства різних організаційно-правових форм.

До складу Білоцерківської міської територіальної громади входять 15 сіл і селище міського типу Терезине, з загальною кількістю населення 217 385 осіб, станом на 1 січня 2022 року.

Мережа доріг громади включає дороги з твердим, гравійним і ґрунтовим покриттям. Дороги місцевого значення, особливо з твердим покриттям, потребують капітального ремонту. Гравійні дороги переважно у задовільному стані, але потребують поточного ремонту. Ґрунтові дороги потребують ґрейдерування. Громада має автомобільне сполучення з обласним центром, а

також соціальний автобус для забезпечення транспортного сполучення між населеними пунктами та адміністративним центром громади.

Транспортна мережа міста забезпечена державними автодорогами, включаючи міжнародну трасу М-05 (Київ – Одеса) та регіональні маршрути: Р-04 (Київ – Фастів – Біла Церква – Тараща – Звенигородка), Р-17 (Біла Церква – Тетіїв – Липовець – Гуменне) та Р-32 (Кременець – Біла Церква – Ржищів). Також існують місцеві дороги обласного та районного значення, а також двоколійна електрифікована залізнична лінія Фастів 1 – Миронівка – Знам'янка.

Приблизно 54% працездатного населення міста зайнято у секторі невиробничої сфери, основними галузями яких є оптова та роздрібна торгівля, а також освіта. Значна частка населення також працює у виробничій сфері, з промисловістю та будівництвом, що становить 16% робочої сили.

Водопостачання міста здійснюється за допомогою поверхневих вод Білоцерківського Верхнього водосховища на річці Рось. Централізована комунальна система та локальні системи водопостачання промислових підприємств забезпечують населення та підприємства. Ємність комунального водопроводу та очисних споруд – 136,60 тис. м³/добу, забезпечуючи воду відповідно до стандартів ДСанПіН 2.2.4171-10. Перший пояс зони санітарної охорони джерел забезпечується.

Водозабірні споруди розташовані на правому березі річки Рось, приблизно в чотирьох кілометрах від водоочисних та насосних станцій, які, в свою чергу, знаходяться за трьома кілометрами на південь від міста. Насосні станції мають встановлену виробничу потужність.

Газопостачання міста забезпечується природним газом від ГРС, що розташована за північною межею міста Біла Церква. Крім природного газу, також використовується скраплений газ, який транспортується з Васильківської газонаповнювальної станції.

Магістральні та вуличні газопроводи розподіляються по всій території міста та навколишніх районах для забезпечення газопостачання багатоповерхової та малоповерхової житлової забудови, а також об'єктів

громадського та комунально-побутового призначення.

- газопровід-відвід до ГРС Рокитне-Ду 300 мм, 1-го класу, розмір охоронної зони – 100 м;
- газопровід-відвід до ГРС Біла Церква – Ду 500 мм, 1 класу, розмір охоронної зони – 100 м;
- ГРС Біла Церква, розмір охоронної зони – 100 м від периметральної огорожі, розмір санітарно-захисної зони – 100 м.

Теплопостачання для споживачів Білоцерківської громади забезпечується за допомогою окремо стоячих котелень, які працюють на природному газі, а також за допомогою ПРАТ «Білоцерківська ТЕЦ». Основним джерелом палива для ТЕЦ є також природний газ. Теплопостачання для приватних будинків здійснюється за допомогою автономних систем теплопостачання.

Електропостачання в місті забезпечується розвиненою системою електромереж. Більшість електропідстанцій мають напругу 110 кВ і 35 кВ, а також трансформаторні підстанції ТП-10/0,4 кВ. В місті присутні лінії електропередачі з напругою 330 кВ, 110 кВ, 35 кВ, 10 кВ та 0,4 кВ.

Електропостачання здійснюється з підстанції 330/110 кВ «Біла Церква», яка з'єднана з Трипільським ГРЕС і підстанцією «Казатин-330» через лінії 330 кВ. Крім того, в місті Біла Церква розташована «Білоцерківська ТЕЦ» з електричною потужністю 120 МВт, яка постачає електроенергію і пару ПРАТ «Росава», а надлишок електроенергії направляється на Об'єднаний Енергоринок України.

На окраїнах міста Біла Церква розташовані лісові ділянки, що належать до лісогосподарського призначення. Ці ділянки перебувають у постійному користуванні ДП «Білоцерківський лісгосп» і межують з містом.

У межах територіальної громади існує 41 зелена зона загального користування, обсяг яких складає 693,3700 гектарів. Основну частину цих зон займає Державний дендрологічний парк «Олександрія» Національної академії наук України. Це найбільший ландшафтний парк в Україні з площею 400,6 гектарів, який є прикладом архітектурно оформленої пейзажної композиції. Парк має велику кількість декоративних водойм, таких як ставки і річка Рось,

загальною площею 21 гектар, а також мережу алей і доріжок довжиною понад 20 кілометрів.

2.2 Обґрунтування оціночного зонування території громади та визначення коефіцієнту, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4)

Територія, що належить до компетенції місцевих рад або об'єднаних територіальних громад, розділяється на оціночні райони, які характеризуються подібними функціонально-планувальними особливостями та мають обмеження природними, антропогенними, адміністративними та іншими межами. Для визначення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів та генеральних планів населених пунктів.

Оціночні райони формуються як закриті області без перетинів меж, які не можуть перетинати адміністративні межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, об'єднаних територіальних громад.

Серед земельних ділянок, що підлягають виділенню у окремі оціночні райони, включаються:

- зони відведення магістральних залізничних колій (за винятком вокзалів та привокзальних площ);
- території під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами;
- смуги під магістральними нафто-, газо- та продуктопроводами;
- території, призначені для прокладання ліній електропередачі напругою 220 кВ та вище.

Площа кожного оціночного району обмежується 1 тис. га.

Для сільських, селищних, міських рад і територіальних громад з населенням менше 50 тис. осіб коефіцієнт, що визначає зональні фактори місцерозташування земельної ділянки (Км4), може бути встановлений для кожного оціночного району на основі бальної оцінки економічної цінності за критеріями, зазначеними у додатку 6 Методики [23]. Значення коефіцієнта (Км4)

для оціночного району обчислюється як відношення суми балів оцінок цього району до середньої суми балів оцінок усіх районів територіальної громади.

Таблиця критеріїв оцінки економічної цінності Білоцерківської міської територіальної громади Київської області зазначена у додатку А1.

Для оціночних районів, що знаходяться в межах смуг відведення магістральної залізниці, магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище, значення коефіцієнта (Км4) приймається рівним 1,0.

Для земель сільськогосподарського, природно-заповідного, іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення та земель водного фонду застосовується коефіцієнт (Км4), який визначає зональні фактори місцезнаходження, зі значенням 1,0.

Якщо розрахункове значення коефіцієнту (Км4) для оціночного району перевищує максимальні граничні значення (табл. 2.2), встановлені у додатку 7 до Методики, застосовується відповідне максимальне граничне значення [23].

Таблиця 2.2

Граничні максимальні значення коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місцезнаходження земельної ділянки (Км4)

Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром громади	Граничне максимальне значення коефіцієнтів, який характеризують зональні фактори місцезнаходження земельної ділянки (Км4)
до 20 тис. осіб	1,5
від 20 до 50 тис. осіб	2,0
від 50 до 100 тис. осіб	2,5
від 100 до 250 тис. осіб	3,0
від 250 до 500 тис. осіб	3,5
від 500 до 1000 тис. осіб	4,0
від 1000 до 1500 тис. осіб	5,0
понад 1500 тис. осіб	7,0

Розрахункове значення коефіцієнта, який відображає зональні фактори розташування земельної ділянки (Км4), буде округлене до третього знаку після

КОМИ.

Для визначення меж оціночних районів у населених пунктах та встановлення коефіцієнту Км4 буде використана містобудівна документація, така як Генеральний план та план зонування м. Біла Церква Київської області, яку розроблено ДП «Науково-дослідний і проектний інститут містобудування» у 2016 році.

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Нрд) приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням (табл. 2.3). Цей норматив для кожної категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням визначається відповідно до встановленого нормативу, який може бути знайдений у додатку 1 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок [23].

Таблиця 2.3

Нормативи капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Нрд), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням на 1 січня 2022 р.

Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за м ²
Менше 0,2 тис. осіб	58
Від 0,2 до 0,5 тис. осіб	70
Від 0,5 до 1 тис. осіб	76
Від 1 до 5 тис. осіб	87
Від 5 до 20 тис. осіб	133
Від 20 до 50 тис. осіб	196
Від 50 до 100 тис. осіб	268
Від 100 до 250 тис. осіб	344
Від 250 до 500 тис. осіб	386
Від 500 до 1000 тис. осіб	576
Від 1000 до 1500 тис. осіб	639
Більше 1500 тис. осіб	1302

Беручи до уваги, що місто Біла Церква є адміністративним центром Білоцерківської міської територіальної громади з населенням 217 385 осіб (за даними Держстату на 1 січня 2022 року), норматив капіталізованого рентного доходу буде становити 344 гривні за квадратний метр відповідно до Додатку 1 Методики [23].

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для різних категорій земель (табл. 2.4), таких як сільськогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення та водного фонду, визначається відповідно до додатка 2 до Методики [23].

Таблиця 2.4

Нормативи капіталізованого рентного доходу 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 (Нрд) на 1 січня 2022 р.

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за га
Землі сільськогосподарського призначення	27 520
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	73 815
Землі оздоровчого призначення	47 081
Землі історико-культурного призначення	74 566
Землі лісгосподарського призначення	5976
Землі водного фонду	13210

2.3 Визначення коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки

2.3.1 Визначення коефіцієнтів Км1, Км2, Км3, Км4 для кожного оціночного району

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), застосовується відповідно до додатка 3 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок (за винятком певних

категорій земель, які не враховуються). Для територіальних громад, розташованих поза зонами впливу великих міст, а також для земель сільськогосподарського, природно-заповідного, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського та водного фонду, значення цього коефіцієнту приймається як 1,0 [23].

Білоцерківська міська територіальна громада розташована в Білоцерківському районі з центром у місті Біла Церква, яке формує зону впливу великого міста. Значення коефіцієнту, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), наведено в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)

Місто, що формує зону впливу	Об'єднані територіальні громади, що входять до зони впливу	Коефіцієнт, який характеризує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)
Біла Церква	Білоцерківська міська (без м. Білої Церкви), Гребінківська селищна, Ковалівська сільська, Маловільшанська сільська, Рокитнянська селищна, Узинська міська, Фурсівська сільська Білоцерківського району Київської області	1,1

Білоцерківська міська рада належить до об'єднаних територіальних громад, які входять до зони впливу великих міст, за винятком міста Біла Церква, яке розташоване поза цими зонами. Отже, для земель Білоцерківської міської територіальної громади (крім міста Біла Церква) коефіцієнт Км1 становить 1,1 (табл. 2.5), тоді як для земель у місті Біла Церква він складає 1,0.

Коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), визначається для окремих населених пунктів відповідно до додатка 4 Методики (за винятком певних категорій земель). Для земель зазначених категорій, які не включені до додатка 4 Методики, а також для земель

за межами населених пунктів, застосовується коефіцієнт K_{m2} зі значенням 1 [23].

До складу Білоцерківської міської громади входить 17 населених пунктів: місто Біла Церква, смт Терезине, с. Вільна Тарасівка, с. Володимирівка, с. Гайок, с. Глибочка, с. Глушки, с. Городище, с. Дрозди, с. Мазепинці, с. Пилипча, с. Піщана, с. Сидори, с. Скребіши, с. Томилівка, с. Храпачі, с. Шкарівка.

Оскільки населені пункти Білоцерківської міської територіальної громади не відносяться до курортних або рекреаційних зон, то для всієї території цієї громади коефіцієнт K_{m2} становить 1,0.

Це застосовується до всіх категорій земель, включаючи сільськогосподарські, природно-заповідні, оздоровчі, історико-культурні, лісгосподарські та землі водного фонду на території Білоцерківської міської територіальної громади, а також для земель в межах населених пунктів та за їх межами.

Коефіцієнт, що враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення (K_{m3}), визначається згідно з відповідним додатком 5 Методики, за винятком земель сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського та водного фонду [23].

Території сільських, селищних, міських рад (включаючи ті, де діяльність місцевих рад припинено) або об'єднаних територіальних громад, що знаходяться в зонах відчуження, зонах безумовного (обов'язкового) відселення, зонах гарантованого добровільного відселення та зонах посиленого радіоекологічного контролю, визначаються відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23.07.1991 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 громад, які не потрапляють під вплив зон радіаційного забруднення, а також для земель сільськогосподарського, природно-заповідного,

оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського та водного фонду, коефіцієнт, що враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), застосовується зі значенням 1,0.

Білоцерківська міська територіальна громада не включається до зон радіаційного забруднення, тому для всіх земель цієї територіальної громади коефіцієнт Км3 дорівнює 1,0.

Коефіцієнт, що враховує зональні фактори розташування земельної ділянки (Км4), для земель житлової та громадської забудови, рекреаційного призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших цілей, а також для земельних ділянок, які не віднесені до основних категорій, враховується в залежності від оціночних районів (табл. у дод. А).

У випадку, коли земельні ділянки розташовані у межах кількох оціночних районів, або адміністративно-територіальних одиниць, або категорій лісів, їхню нормативну грошову оцінку визначають як суму грошових оцінок для кожної частини, яка знаходиться відповідно до відповідних районів, або адміністративних одиниць, або категорій лісів.

2.3.2 Визначення коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)

Коефіцієнт, що враховує специфіку використання земельної ділянки у межах категорії земель за її основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (таких як рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища), обчислюється за визначеною формулою:

$$K_{\text{мц}} = K_{\text{псгр}} \times B_{\text{агр}} : B_{\text{псгр}}, \quad (2.3.1)$$

де $K_{\text{псгр}}$ – коефіцієнт, що враховує розташування громади в межах природно-сільськогосподарського району, для відповідного угіддя та приймається у відповідності до додатку 9 до цієї Методики [23];

$B_{\text{агр}}$ – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного

сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

B_{ncgr} – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається у відповідності до додатку 9 до цієї Методики [23].

Якщо агровиробничі групи ґрунтів на земельних ділянках сільськогосподарського призначення та їх бал бонітету не визначені, то для сільськогосподарських угідь застосовується коефіцієнт (Кмц), що враховує розташування громади в природно-сільськогосподарському районі (Кпсгр), відповідно до додатку 9 Методики [23].

Цей коефіцієнт застосовується для відповідного угіддя. Для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення також застосовується коефіцієнт (Кмц), що враховує розташування громади в природно-сільськогосподарському районі (Кпсгр), згідно з додатком 9 Методики [23].

Оскільки Білоцерківська міська територіальна громада знаходиться у межах Білоцерківсько-Миронівського (8) природно-сільськогосподарського району, коефіцієнт, що враховує це розташування (Кпсгр), матиме такі значення для різних типів угідь:

- рілля та перелоги: 1,329
- багаторічні насадження: 2,281
- сіножаті: 0,282
- пасовища: 0,198
- несільськогосподарські угіддя: 0,854

Середній бал бонітету ґрунтів для відповідних сільськогосподарських угідь у природно-сільськогосподарському районі (Бпсгр) також матиме такі значення:

- рілля та перелоги: 53
- багаторічні насадження: 44
- сіножаті: 32
- пасовища: 28

Бали бонітету агро виробничих груп ґрунтів

№ з/п	Шифр	Назва агро виробничої групи ґрунтів	Бали бонітетів			
			Рілля	Сіножаті	Пасовища	Багаторічні насадження
1	71e	Чорноземи південні важкосуглинкові і легкоглинисті та їх слабо- і залишково-солонцюваті відміни	32	27	30	32
2	74д	Чорноземи південні слабозмиті середньосуглинкові	26	27	26	26
3	74e	Чорноземи південні слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті	29	29	29	27
4	75д	Чорноземи південні середньозмиті середньосуглинкові	22	27	21	27
5	75e	Чорноземи південні середньозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті	25	27	24	27
6	76д	Чорноземи південні сильнозмиті середньосуглинкові	14	27	22	27
7	76e	Чорноземи південні сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті	17	27	16	27
8	77e	Чорноземи південні слабодэфльовані важкосуглинкові і легкоглинисті	29	27	29	27
9	85e	Чорноземи несолонцюваті і слабосолонцюваті на щільних глинах слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті	31	27	31	27
10	86e	Чорноземи несолонцюваті і слабосолонцюваті на щільних глинах середньозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті	25	27	25	27
11	86л	Чорноземи несолонцюваті і слабосолонцюваті на щільних глинах середньозмиті легкоглинисті	25	27	25	27
12	87e	Чорноземи несолонцюваті і слабосолонцюваті на щільних глинах сильнозмиті середньо- і важкоглинисті	14	27	14	27
13	92в	Чорноземи на пісках незмиті та слабозмиті супіщані	16	27	13	27
14	102д	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині більш як 150 сантиметрів) середньосуглинкові	20	27	20	20
15	103д	Чорноземи щебенюваті середньозмиті і дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід середньосуглинкові	18	27	17	27
16	104д	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові слаборозвинені ґрунти на елювії щільних карбонатних порід середньосуглинкові	10	27	10	27
17	107д	Темно-каштанові і слабосолонцюваті середньосуглинкові ґрунти	26	27	26	27
18	107e	Темно-каштанові слабосолонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти	31	27	31	31
19	110e	Темно-каштанові слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти	26	27	26	26
20	110д	Темно-каштанові слабозмиті середньосуглинкові ґрунти	23	27	23	23
21	111г	Темно-каштанові середньо- і сильнозмиті легкосуглинкові ґрунти	17	27	15	17
22	111д	Темно-каштанові середньо- і сильнозмиті середньосуглинкові ґрунти	20	27	18	20
23	111e	Темно-каштанові середньо- і сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти	23	27	21	23
24	112e	Темно-каштанові слабодэфльовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти	28	27	28	28

Продовження таблиці 2.6

25	125д	Лучно-чорноземні середньо- і сильносолонцюваті солончакові середньосуглинкові ґрунти	5	27	4	27
26	128д	Лучно-каштанові солонцюваті середньосуглинкові ґрунти	25	27	25	6
27	128е	Лучно-каштанові солонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти	26	27	26	27
28	135е	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті засолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти	19	27	22	27
29	164в	Солончаки та їх комплекси з сильнозасоленими ґрунтами супіщані	2	27	2	27
30	164е	Солончаки та їх комплекси з сильнозасоленими ґрунтами важкосуглинкові і легкоглинисті	2	27	2	27
31	165д	Лучно-чорноземні, лучні і дернові глейові середньо- і сильноосолоділі середньосуглинкові ґрунти та солоди	19	27	22	27
32	168д	Лучно-каштанові глейові солончакові середньосуглинкові ґрунти	7	27	5	27
33	175б	Дернові неглибокі глеюваті глинисто-піщані ґрунти	6	27	8	27
34	175в	Дернові неглибокі глеюваті супіщані ґрунти	14	27	11	27
35	176в	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти та їх опідзолені відміни	14	27	22	27
36	209г	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти	32	27	34	32
37	209д	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти	39	27	41	39
38	209е	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти	41	27	43	41
39	215д	Розмиті середньосуглинкові ґрунти і відходи рихлих лесовидних порід	2	27	22	27
40	217	Розмиті ґрунти і виходи елювію щільних карбонатних порід	2	27	2	27

Таблиця 2.7

Середні бали бонітету сільськогосподарських угідь

Найменування природно-сільськогосподарського району, шифр району	Вид угідь			
	Рілля, Цереюлоги	Сіножаті	Пасовища	Багаторічні насадження
Очаківський (7)	29	27	22	27

Коефіцієнт, що враховує специфіку використання земельних ділянок в межах різних категорій, визначається в залежності від чисельності населення у населених пунктах, які є адміністративними центрами відповідних громад.

Отже, для земель, призначених під житлову та громадську забудову, а також для земель рекреаційного, промислового, енергетичного, оборонного,

транспортного, зв'язку та іншого використання, а також для земельних ділянок, які не мають визначеної категорії, коефіцієнт ($K_{мц}$) складатиме 0,881. Для земель промислового, транспортного, зв'язку, енергетичного, оборонного та іншого використання поза межами населених пунктів цей коефіцієнт складатиме 1,08, згідно з додатками 10 та 11 Методики [23].

Таблиця 2.8

Визначення коефіцієнту, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{мц}$

№ з/п	Шифри агровиробничих груп ґрунтів	$K_{мц}$			
		рілля, перелоги	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
1	2	3	4	5	6
1	56	0,326	0,674	0,097	0,071
2	29Г	0,727	2,281	0,282	0,198
3	37Г	0,502	1,141	0,282	0,134
4	41В	0,727	2,540	0,291	0,205
5	41Г	1,078	2,696	0,379	0,304
6	41Д	1,254	2,281	0,282	0,198
7	49Г	0,903	2,229	0,291	0,233
8	50Г	0,627	1,296	0,194	0,149
9	51Г	0,552	1,037	0,167	0,127
10	52В	0,953	2,281	0,282	0,198
11	52Г	1,078	2,022	0,291	0,304
12	52Г	1,128	2,125	0,397	0,318
13	52Д	1,229	2,333	0,282	0,198
14	53Г	1,379	2,592	0,485	0,389
15	53Г	1,454	2,748	0,511	0,410
16	53Д	1,580	2,955	0,555	0,446
17	53Д	1,454	2,748	0,511	0,410
18	55Г	1,128	2,125	0,397	0,318
19	55Г	1,254	2,333	0,405	0,325
20	55Д	1,229	2,333	0,282	0,347
21	55Д	1,329	2,488	0,432	0,347
22	56Г	0,903	1,659	0,273	0,205
23	56Г	0,953	2,540	0,291	0,233
24	56Д	1,028	1,866	0,291	0,255
25	56Д	0,928	2,281	0,282	0,212
26	57Г	0,752	1,348	0,229	0,177
27	57Г	0,727	1,348	0,212	0,170
28	57Д	0,827	1,503	0,247	0,198
29	121Г	1,530	2,799	0,529	0,559
30	121Д	1,655	3,007	0,573	0,601

Продовження таблиці 2.8

1	2	3	4	5	6
31	123Г	1,279	2,281	0,282	0,290
32	133В	0,878	2,540	0,414	0,262
33	133Г	0,978	2,281	0,458	0,290
34	133Д	1,078	2,281	0,502	0,318
35	134Г	0,903	2,281	0,397	0,262
36	134Д	0,928	2,281	0,397	0,262
37	139Г	0,677	2,281	0,291	0,198
38	141	0,276	2,281	0,071	0,057
39	141	0,226	0,052	0,079	0,064
40	145	0,251	2,281	0,326	0,262
41	150	0,226	2,281	0,300	0,240
42	177В	0,451	2,281	0,282	0,198
43	178а	0,577	2,540	0,291	0,212
44	181В	0,627	2,540	0,247	0,191
45	181Г	0,777	2,281	0,335	0,262
46	181Д	1,128	2,281	0,485	0,375
47	209Г	1,655	3,007	0,617	0,488
48	209Г	1,304	2,540	0,485	0,389
49	209Д	1,505	2,851	0,564	0,446
50	209Д	1,505	2,748	0,555	0,446
51	210В	0,827	2,540	0,291	0,248
52	210Г	0,903	1,452	0,335	0,262
53	210Г	0,802	1,296	0,300	0,240
54	210Д	1,103	2,281	0,414	0,325
55	210Д	0,978	1,555	0,370	0,290
56	211Г	0,702	2,540	0,291	0,212
57	215а	0,201	2,281	0,282	0,198
58	215Г	0,326	2,281	0,115	0,071
59	215Г	0,326	0,674	0,106	0,064

Для земель оздоровчого призначення коефіцієнт (Кмц) буде 1,0, а для земель історико-культурного призначення – 0,8, відповідно до додатку 12 Методики [23].

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельних ділянок у межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель природно-заповідного фонду та інших природоохоронних призначень різняться в залежності від призначення земельної ділянки. Наприклад, для земель, призначених для збереження та використання біосферних заповідників, природних заповідників та національних природних парків, цей коефіцієнт

становить 3,9. Для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та інших природоохоронних призначень він дорівнює – 3,3.

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

$$\text{Кмц} = \text{Клк} \times \text{Клс},$$

де Клк – коефіцієнт, який враховує категорію лісів, та приймається 0,942 відповідно до додатку 13 Методики [21];

Клс – коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, та приймається 1,4 відповідно до додатку 14 Методики [21].

Таким чином, в нашому випадку, цей коефіцієнт буде дорівнювати:

$$\text{Кмц} = 0,942 \times 1,4 = 1,3188$$

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель водного фонду залежить від наявності водних об'єктів на ділянці. Для земельних ділянок з водними об'єктами загальнодержавного значення цей коефіцієнт становить 1,2, тоді як для інших земельних ділянок він складає 1,0.

Згідно з пунктом 9 підрозділу 6 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України (в останній редакції) [11], для розрахунку коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель використовується індекс споживчих цін. Для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів) цей індекс застосовується за період з 2018 по 2023 рік, а для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення – за період з 2019 по 2022 рік.

Отже, значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок на 2023 рік (1,051) розраховано наступним чином:

- для сільськогосподарських угідь, таких як рілля, багаторічні насадження,

сіножаті, пасовища та перелоги, коефіцієнт становить 1,0.

- для інших земель та земельних ділянок (окрім сільськогосподарських угідь) це значення складає 1,15.

Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок на 2022 рік дорівнює 1,0.

Щодо коефіцієнта індексації на 2023 рік, маємо такі значення:

- для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) коефіцієнт становить 1,0.

- для земель несільськогосподарського призначення цей коефіцієнт складає 1,15 [52].

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується накопичено залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

РОЗДІЛ 3

ВИКОРИСТАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЇ ДЛЯ ВИГОТОВЛЕННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ ДЛЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

3.1 Можливості геоінформаційних технологій

За своєю функціональністю географічні інформаційні системи (ГІС) можуть бути класифіковані на два типи: вузькоспеціалізовані та багатофункціональні системи ГІС. Прикладом останніх може служити Муніципальна інформаційна система (МІС), яка розроблена для комплексного управління розвитком міст. У той час як традиційні географічні інформаційні системи, що використовуються для оцінки землі та створення земельного кадастру, відомі як Земельні інформаційні системи (ЗІС).

Перші ГІС були, в основному, базами даних географічної інформації, які використовувалися для зберігання первинних документів та загальної обробки даних. Проте з розвитком комп'ютерних технологій і зростанням популярності роботи з електронними картами, технологія ГІС пройшла значний етап розвитку.

Кожна сучасна ГІС складається з таких компонентів:

- програмного забезпечення;
- картографічних та семантичних даних;
- технічної підтримки, такої як комп'ютери та периферійні пристрої.

Основною складовою частиною сучасної ГІС є дані, які займають близько 80% від загальної вартості системи. Програмно-технічна підтримка відіграє менш значущу роль, становлячи лише 20% від загальної вартості ГІС.

Геоінформаційні системи (ГІС) і просторовий аналіз стали важливими інструментами для організацій у різних галузях, які прагнуть використовувати просторові дані для отримання глибоких інсайтів, ухвалення обґрунтованих рішень і підвищення ефективності своїх операцій. У 2024 році ці технології значно розвиватимуться завдяки інноваціям у сфері технологій, зростанню обсягів даних і розширенню сфер їх застосування, що робить їх ще більш важливими та ефективними.

У сучасному світі, орієнтованому на дані, ГІС і просторовий аналіз є невід'ємними інструментами для різних галузей. Вони допомагають компаніям аналізувати просторові дані, щоб отримувати цінні інсайти, приймати обґрунтовані рішення та оптимізувати свої процеси. У 2024 році очікуються значні новації в ГІС і просторовому аналізі завдяки технологічному прогресу, збільшенню динамічних даних і розширенню сфер використання.

Забезпечення високої якості та точності даних є ключовим для отримання надійних інсайтів. Це вимагає суворого управління даними, методів валідації та надійних управлінських структур. Понад 80% організацій стикаються з проблемами якості даних, що впливає на прийняття рішень. Впровадження ефективних ініціатив з покращення якості даних може зменшити кількість помилок удвічі та підвищити рентабельність інвестицій на 20%.

Для ефективного управління потоком даних необхідно впроваджувати інноваційні рішення, такі як хмарні сховища, аналіз на основі штучного інтелекту та масштабовану інфраструктуру. Очікується, що ринок даних про місцеположення досягне 85 мільярдів доларів до 2027 року, демонструючи щорічне зростання на 24,6%.

Щоб встановити довіру та забезпечити прозорість, важливо впроваджувати чіткі політики управління даними, які враховують питання конфіденційності та етичні практики. Близько 75% споживачів висловлюють занепокоєння щодо використання їхніх даних про місцеположення. Впровадження прозорих політик може підвищити рівень довіри на 60%.

Хмарні ГІС-рішення пропонують масштабованість, гнучкість і економічну ефективність, забезпечуючи адаптивний доступ і динамічний розподіл ресурсів. Очікується, що ринок хмарних ГІС досягне 12 мільярдів доларів до 2027 року з щорічним зростанням на 23,2%.

Використання штучного інтелекту (AI) та машинного навчання (ML) у роботі з даними про місцеположення дозволяє спрощувати завдання, виявляти значущі патерни та створювати прогнозовані інсайти для обґрунтованих рішень. Близько 80% організацій планують інвестувати в AI та ML для аналізу даних про

місцеположення протягом найближчих двох років, що може призвести до автоматизації 70% завдань і підвищення інсайтів на 50%.



Рис. 3.1.1. Імерсивні технології з AR та VR. Джерело [43]

Революція у взаємодії з даними про місцеположення відбувається завдяки використанню доповненої реальності (AR) та імерсивних віртуальних симуляцій. Очікується, що світовий ринок AR/VR для ГІС досягне 5 мільярдів доларів до 2027 року зі щорічним зростанням на 42,5%.

Боротьба з кліматичними змінами передбачає використання ГІС та просторового аналізу (ПА) для моніторингу змін навколишнього середовища, оцінки кліматичних ризиків та розробки стійких рішень. Завдяки ГІС та ПА можна зменшити викиди парникових газів на 20% та збільшити виробництво відновлюваної енергії на 15%. Близько 70% державних установ застосовують ГІС та ПА для кліматичних ініціатив.

Покращення громадського здоров'я стає можливим завдяки використанню ГІС та ПА для моніторингу захворювань, швидкого реагування на спалахи, оптимізації розподілу ресурсів і забезпечення справедливості доступу до медичних послуг. Використання цих технологій може знизити кількість спалахів

захворювань на 30% та покращити доступ до медичних послуг на 20%. 80% департаментів громадського здоров'я використовують ГІС та ПА для контролю та моніторингу захворювань.

Створення комфортних і стійких громад здійснюється через оптимізацію транспортних мереж, проектування інфраструктури та управління землекористуванням за допомогою даних. Світовий ринок ГІС та ПА для міського планування може досягти 5,8 мільярдів доларів до 2027 року зі щорічним зростанням на 18,3%. Приблизно 80% міст використовують ГІС та ПА для покращення руху, проектування «розумної» інфраструктури та створення комфортних громад.

Використання даних про місцезнаходження дозволяє персоналізувати маркетингові кампанії, оптимізувати розташування магазинів, удосконалювати ланцюги постачання та покращувати взаємодію з клієнтами. Очікується, що світовий ринок маркетингу на основі місцезнаходження досягне 47 мільярдів доларів до 2027 року зі щорічним зростанням на 23,5%. При цьому 70% споживачів готові отримувати персоналізовані пропозиції та акції, базовані на їхньому місцезнаходженні.

Підтримка сільського господарства через використання ГІС та ПА сприяє точному землеробству, що підвищує врожайність на 15% та знижує споживання води на 20%. Приблизно 50% аграрних підприємств застосовують ці технології для точного землеробства.

Покращення підготовки до стихійних лих можливе завдяки застосуванню ГІС та ПА для оцінки ризиків, планування і комунікації, що дозволяє зменшити час реагування на 30% та зберегти більше життів. Близько 90% агентств з управління надзвичайними ситуаціями використовують ГІС та ПА для підготовки до стихійних лих і реагування на них.

Інтеграція ГІС з IoT та сенсорними мережами надає можливість моніторингу навколишнього середовища в режимі реального часу, прогнозованого обслуговування та надання локаційних послуг. Світовий ринок IoT-сенсорів може досягти 1,1 трильйона доларів до 2025 року з річним

зростанням на 14,3%. Близько 60% організацій планують інтегрувати дані IoT у свої операції ГІС та ПА протягом наступних двох років.

Використання персоналізованих даних про місцеположення дозволяє створювати індивідуалізовані рекламні кампанії. Очікується, що світовий ринок реклами на основі місцеположення досягне 25 мільярдів доларів до 2027 року, з щорічним зростанням на 20,5%. Рекламні кампанії, орієнтовані на місцеположення, можуть мати втричі вищий коефіцієнт кліків порівняно з традиційною рекламою.

Револьюційні зміни у взаємодії з навколишнім середовищем відбуваються через використання навігаційних додатків, платформ для спільних поїздки та інших послуг, заснованих на місцеположенні. Світовий ринок таких послуг може досягти 120 мільярдів доларів до 2027 року з річним зростанням на 19,2%.

Ініціативи з відкритих даних сприяють інноваціям і співпраці, забезпечуючи розширений доступ до відкритих даних для громадськості та дослідницьких цілей.

У світі, який дедалі більше керується даними, геоінформаційні системи (ГІС) та локаційна аналітика (ПА) стали незамінними інструментами для організацій у різних галузях, особливо при удосконаленні системи грошової оцінки земель. Ці технології дають змогу компаніям використовувати просторові дані для отримання глибоких інсайтів, прийняття обґрунтованих рішень і підвищення ефективності своїх операцій. У 2024 році ГІС та ПА зазнають значних змін завдяки технологічним інноваціям, зростанню обсягів динамічних даних та розширенню сфер їх застосування.

3.2 Просторові технології в грошовій оцінці земель

Геоінформаційні технології застосовуються в різних галузях, включаючи оцінку природних умов і ресурсів, геологію, гірничу справу, навігацію, метеорологію, екологічні питання, земельний кадастр і оцінку земель, комерцію і маркетинг, транспортну та інженерну інфраструктуру, містобудування, географію та військову справу.

Як вже зазначалось раніше ГІС – це комплекс програмного забезпечення та технологій, який автоматизує збір, обробку та аналіз просторово координованої інформації. У загальному розумінні, ГІС-технологія складається з двох основних баз даних: картографічної та семантичної (аналітичної, атрибутивної), а також з підсистем обробки цих даних.

Графічна база даних формується на основі електронних карт, які можуть бути введені в комп'ютер шляхом оцифрування або сканування паперових носіїв. Для цього можуть використовуватись автоматичні дигітайзери або пристрої з оптичною головкою, що дозволяють вводити дані безпосередньо в комп'ютер.

Паперовий носій може бути будь-якою картою або схемою. Семантичні бази даних включають записи тексту та чисел, таблиці, діаграми і малюнки, які органічно пов'язані з базами даних графіків.

Перший ГІС починався як проста база географічних даних, яка використовувалась для зберігання основних файлів, компіляцій для простої обробки та загальної звітності. З часом, з розвитком комп'ютерних технологій та зростанням попиту на роботу з електронними картами, технологія ГІС значно просунулася вперед. На сучасному етапі використовуються методи створення електронних растрів або векторних карт для подальшого використання на етапі оцінки (рис. 3.2.1).

Растрові сканери широко використовуються для сканування паперових карт та імпорту растрових зображень на комп'ютер без участі оператора. Сканери бувають кольоровими та чорно-білими, а за способом введення інформації поділяються на ручні, барабанні, плоскі та барабанні. Фотограмметричні сканери є найсучаснішими, характеризуються високою точністю та стабільністю, але вони також є дорогими.

Потрібно звернути увагу на структуру електронної карти, яка створюється іншим програмним забезпеченням та перетворюється в геоінформаційну модель. Наприклад, система DIGITAL передбачає зберігання інформації на планшетних комп'ютерах, що може бути неприпустимим при створенні повної містогеоінформаційної моделі.

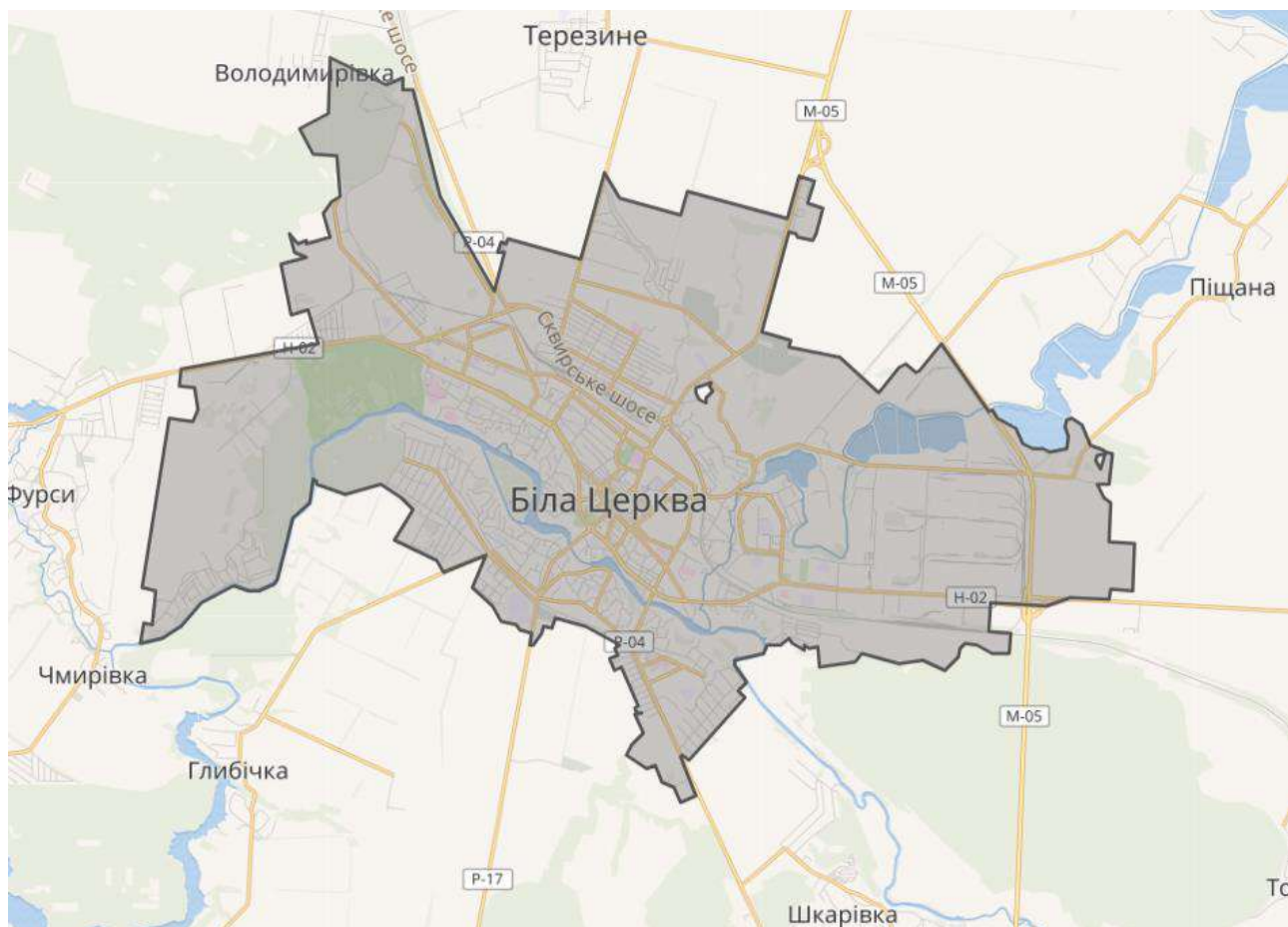


Рис. 3.2.1. Цифрова карта м. Біла Церква. Джерело [Інтернет ресурс].

Нині у світі існує значна кількість компаній, які спеціалізуються на розробці програмного забезпечення для геоінформаційних систем (ГІС). Серед найбільш відомих з них можна виділити ESRI та INTERGRAPH, які займають велику частку світових продажів ГІС-програм.

ESRI володіє високою репутацією серед іноземних розробників ГІС в Україні завдяки активній роботі їх дистриб'ютора ESOMM. Ця компанія відома своїм широким спектром продуктів, що охоплюють різні рівні розробки ГІС: від багатофункціональних систем типу ArcINFO до настільних ГІС, таких як ArcView, а також інструментів для створення власних додатків за допомогою мови програмування MapObject та спеціалізованих продуктів для різноманітних аналітичних завдань у просторі.

Серед інших відомих компаній у цій галузі можна згадати українську компанію INTERGRAPH, яка розробляє програмний продукт MGE, а також

виробників інших країн: Ventleu з їх Microstation і MapINFO, Autodesk AutoCAD, ArcGIS, QGIS. На ринку існує також багато інших програм різного рівня складності, які задовольняють різноманітні потреби в геоінформаційних рішеннях.

Давня розробка LPS 1.2 від науково-виробничого центру «Земельно-інформаційна система» (НВЦ ЗІС) вважалась однією з найефективніших комп'ютерних систем для оцінки земельних ресурсів населених пунктів. Але більш сучасні технології, в т. ч. і на відкритих платформах, такі як QGIS, розширюють можливості використання ГІС технологій при здійсненні грошової оцінки земель.

У сучасній Україні існують три основні групи геоінформаційних систем:

- ліцензовані програми, розроблені за кордонними виробниками.
- внутрішні українські розробки, серед яких виділяються системи, спеціально створені для проведення оцінки земельної вартості, такі як МІСТО, ТЕРЕН, LandValue, LPS 1.2.
- програмні продукти, що є гібридами і використовують іноземну платформу (часто отриману нелегально) для створення власних ГІС.

ArcGIS є одним із найсильніших та широко використовуваних програмних пакетів геоінформаційних систем, що надає користувачам широкий спектр можливостей для організації, аналізу, прогнозування та візуалізації даних. Модуль ArcGIS Geostatistical Analyst призначений для комплексного аналізу статистичних даних та використовує розширені алгоритми інтерполяції для прогнозування значень у заданій області з високою точністю. Як альтернатива, існує і відкритий програма QGIS, яких хоч і поступається ArcGIS але є продуктивним пакетом для різноманітних досліджень.

Тоді як, програмне середовище Digitalis автоматизує геодезичні роботи, від обробки полів зйомок до створення кадастрових планів та технічної документації і вона дозволяє генерувати графічні та текстові документи на основі шаблонів, що спрощує процеси та дозволяє їх легко адаптувати до різних потреб.

Інститутом «Діпромісто» розроблено іншу, в Україні, комп'ютерну систему, яка дозволяє проводити стандартизовану грошову оцінку земельних

ділянок. Ця система базується на використанні ГІС-технології ArcView 3.1 та земельно-кадастрових баз даних, створених за допомогою GIS CITY та Semantics – FoxPro для Вікна [13].

Тому, використання електронних карт і методів ГІС-аналізу в сучасному середовищі QGIS може значно прискорити та підвищити якість збору та обробки даних для оцінки земельної вартості. На сьогоднішній день більшість проектів, пов'язаних з грошовою оцінкою земель, використовують лише окремі аспекти технології ГІС. Однак навіть ці обмежені можливості відкривають нові перспективи для підвищення ефективності таких робіт.

Поточне програмне забезпечення повністю функціональне і активно використовується в даний час, але розробка буде продовжена у майбутньому. Основним результатом роботи програмного комплексу є технічна документація та схеми, які автоматично формуються у електронному вигляді відповідно до вимог стандарту Держземслужби «Оцінка земель» СОУ ДКЗР 00032632-012:2009.

Таким чином, результати грошової оцінки земельних ділянок за допомогою ГІС включають:

- отримання інформації про загальну вартість оцінки.
- визначення вартості квадратного метра будь-якої точки та перерахунок локальних факторів, що впливають на вартість ділянки.
- визначення вартості будь-якого полігону з урахуванням його місцевих факторів.
- збереження інформації про грошову оцінку в базі даних з можливістю отримання звіту про оцінку.

3.3 Методологія використання ГІС

3.3.1 Методологія використання ГІС для збору та аналізу геодезичних та геоінформаційних даних для грошової оцінки земель

Нормативна грошова оцінка (НГО) земель є важливою складовою системи регулювання земельних відносин, особливо для визначення розмірів податків,

орендної плати та інших платежів під час операцій із земельними ділянками. Цей процес відноситься до задач геоінформаційного аналізу, оскільки враховує вплив різних факторів, які мають кількісні показники, просторове розташування і відношення.

Практика оцінки земель у населених пунктах демонструє, що геоінформаційні технології застосовуються як на етапі проектування для економіко-планувального зонування, так і на етапі використання результатів для розрахунку НГО окремих ділянок. На виробничому етапі основна роль ГІС полягає у просторовому аналізі локальних факторів та визначенні їх впливу на оцінку земельної ділянки. Відповідно до Методики [25], значення локального коефіцієнта КмЗ встановлюється на основі часток площі земельної ділянки, яку займають зони певних факторів. Важливо, що для визначення цих часток рекомендовано використовувати ГІС-технології та цифрові карти з масштабом 1:10000 для міст із населенням понад 100000 і 1:5000 – для інших населених пунктів.

Хоча останніми роками ГІС широко застосовуються для нормативної грошової оцінки (НГО) земельних ділянок, зокрема на території Білоцерківської міської ради, існуючі методики та технологічні схеми для точного визначення впливу локальних факторів на основі часток площі, яку займають зони цих факторів, потребують подальшого вдосконалення та уточнення.

Методологічні засади і успішний досвід застосування геоінформаційних технологій для НГО земель відображені в багатьох дослідженнях. Наприклад, у [13] зазначено, що використання ГІС значно підвищує якість грошової оцінки при вирішенні таких завдань, як:

- систематизація та обробка вихідних даних (картографічних і атрибутивних);
- аналіз даних (розрахунок метричних характеристик об'єктів, застосування оверлейного та буферного аналізу для визначення щільності розподілу окремих факторів, створення картограм і картодіаграм для визначення інтегральних індексів споживчої якості території, використання методів інтерполяції тощо);



	<i>межі зон та кварталів</i>		<i>межі функціональних зон</i>
	<i>межі областей</i>		<i>архівні ділянки</i>
	<i>межі районів</i>		<i>обмеження</i>
	<i>контури об'єктів інженерної інфраструктури складової частини меліоративної мережі</i>		<i>контури об'єктів інженерної інфраструктури меліоративної мережі</i>
	<i>межі ОТГ</i>		<i>межі території складової частини меліоративної мережі</i>
	<i>межі земельної ділянки</i>		<i>режимоутворюючий об'єкт</i>
	<i>межі земельної ділянки</i>		<i>адміністративно-територіальні одиниці</i>

Рис. 3.3.1. Графічне зображення меж території адміністративно-територіальної одиниці Білоцерківської міської громади на картографічній основі державного земельного кадастру. Джерело [44].

– просторовий аналіз для врахування впливу локальних факторів на оцінку земельних ділянок;

– автоматизоване створення і друк витягів та звітів щодо грошової оцінки земельних ділянок.

У спеціалізованих, хоча вже застарілих, але все ще ефективних ПС-

програмах «Терен», «Місто» та LPS 2.1 була реалізована технологія автоматизованого розрахунку нормативної грошової оцінки (НГО) земельних ділянок із використанням цифрових картографічних моделей економіко-планувальних зон, зон впливу локальних факторів і зон поширення агровиробничих груп ґрунтів. Сьогодні дедалі частіше використовують ГІС-технології на базі відкритої платформи QGIS. Однак у наукових публікаціях і програмних реалізаціях не приділяється достатньо уваги питанням визначення часток площі, які займають зони певних факторів на земельній ділянці.

Це дає підстави зробити висновки:

1) існуючі програмні комплекси не повністю відповідають рекомендаціям Порядку щодо коректного врахування впливу локальних факторів з використанням ГІС-технологій;

2) необхідним є уточнення методичних і технологічних підходів до застосування ГІС для визначення часток площі зон впливу факторів на земельній ділянці та їх урахування в нормативній грошовій оцінці земель.

Як відомо [13, 25], нормативна грошова оцінка земельних ділянок у межах населених пунктів залежить від середніх витрат на освоєння та облаштування 1 м² забудованої території Білоцерківської міської територіальної громади, а також від місця розташування ділянки та її функціонального використання. Для врахування особливостей розташування ділянки застосовуються коефіцієнти, що диференціюють грошову оцінку за трьома групами рентоутворюючих факторів: регіонального (Км1), зонального (Км2) та локального (Км3) характеру. Значення Км1 і Км2 визначаються в процесі економіко-планувального зонування території [13, 25]. Коефіцієнт Км3 встановлюється індивідуально для кожної земельної ділянки шляхом аналізу її просторових відношень із зонами впливу локальних факторів, що враховують функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, інженерно-геологічні, санітарно-гігієнічні, природно-ландшафтні та інші рентоутворюючі особливості розташування ділянки.

У проєкті нормативної грошової оцінки в межах Білоцерківської міської територіальної громади проводиться економіко-планувальне зонування

території, яке передбачає визначення коефіцієнтів K_{m1} і K_{m2} , а також C_{nz} – середньої грошової оцінки 1 м^2 земель для кожної економіко-планувальної зони (ЕПЗ). Нормативна грошова оцінка конкретної земельної ділянки, з урахуванням результатів економіко-планувального зонування, розраховується за відповідною формулою:

$$C_{зд} = C_{nz} \cdot S_{зд} \cdot K_{ф} \cdot K_{m3} \quad (3.3.1)$$

де: $C_{зд}$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки;

C_{nz} – середня грошова оцінка 1 м^2 земель в економіко-планувальній зоні (ЕПЗ), в якій розташована земельна ділянка;

$S_{зд}$ – площа земельної ділянки;

$K_{ф}$ – коефіцієнт, що враховує функціональне використання земельної ділянки;

K_{m3} – коефіцієнт для врахування локальних факторів, який згідно Порядку не повинен бути нижче 0,50 та вище 1,50.

Використання формули (3.3.1) для НГО земельних ділянок надалі будемо називати загальним підходом. За цього підходу коефіцієнт K_{m3} визначається як добуток коефіцієнтів окремих зон впливу локальних факторів, що просторово перетинаються з ділянкою, незалежно від площі цього перетину. Оскільки площа впливу локальних факторів на земельну ділянку не враховується, дія кожного локального фактору поширюється на всю ділянку, що може призвести до завищеної або заниженої оцінки, залежно від комбінації значень пофакторних локальних коефіцієнтів.

Як зазначалося, чинний Порядок [25] рекомендує враховувати частки площі, які займають локальні фактори на земельній ділянці, при розрахунках НГО. Виходячи з формули 3.3.1 і простих логічних міркувань, можна уточнити формулу для обчислення НГО земельної ділянки:

$$C_{зд} = C_{zn} K_{ф} \sum_{s=1}^n S_i K_{m3_i}, \quad (3.3.2)$$

де S_i – площа i -ї частки земельної ділянки з однорідним впливом локальних факторів

$$S_{зд} = \sum_{s=1}^n S_i;$$

$C_{нз}$ – середня грошова оцінка 1 м² земель в економіко-планувальній зоні;

K_f – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

$K_{м3_i}$ – інтегральний локальний коефіцієнт для i -ї частки земельної ділянки з однорідним проявом локальних факторів, як добуток коефіцієнтів факторів, що пливають на цю частку.

У Порядку [25] не зазначено обмежень щодо величини $K_{м3}$, але очевидно, що його значення повинно перебувати в тому ж діапазоні 0,50 – 1,50, що й $K_{м3}$ у формулі (3.3.1). Основу процесу нормативної грошової оцінки (НГО) земельних ділянок у ГІС складають задачі аналізу просторових відношень між земельними ділянками та економіко-планувальними зонами (ЗД→ЕПЗ), а також зонами впливу локальних факторів (ЗД→ЗЛФ).

Відношення ЗД→ЕПЗ встановлюється за допомогою оверлейного аналізу, що дозволяє визначити входження земельної ділянки до певної економіко-планувальної зони та відповідне значення ЦНЗ – середньої грошової оцінки 1 м² земель у цій зоні. На основі просторового аналізу відношення ЗД→ЗЛФ слід визначити частки ділянки, які є однорідними за впливом локальних факторів, і відповідні площі цих часток. Для вирішення цього завдання розглянемо застосування двох традиційних методів геопросторового аналізу в ГІС.:

- 1) метод GRID-моделювання;
- 2) метод ітеративного оверлейного аналізу (послідовного накладання).

Метод GRID-моделювання (рис. 3.3.2) базується на розбитті простору, який містить об'єкти (земельні ділянки та зони впливу локальних факторів), на дискретні елементи у вигляді регулярної сітки (grid). Ця сітка представлена у вигляді прямокутної матриці, де кожен елемент відповідає значенню дискретного елемента простору.

Застосування GRID-моделі для розрахунку площі об'єкта подібне до використання палетки у картометричному методі наближеного обчислення площі фігури зі складним криволінійним контуром.

Однак у GRID-моделі кожній комірці сітки також присвоюється значення елемента матриці K_{ij} . Це значення, розраховане за певним алгоритмом, дозволяє

враховувати перекриття комірки кількома просторовими об'єктами одночасно (табл. 3.3.1-3.3.2).

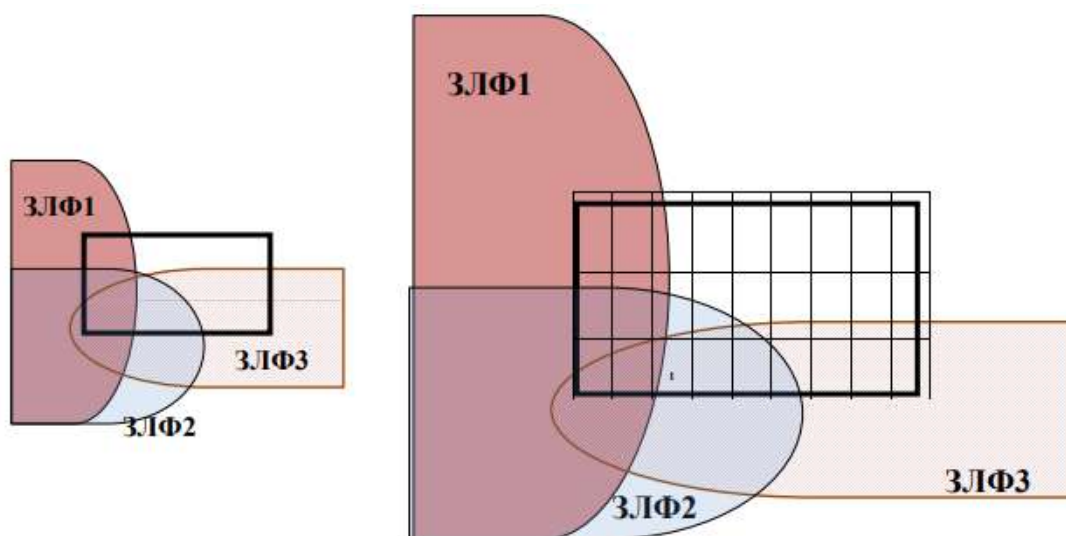


Рис. 3.3.2. Схема встановлення часток земельної ділянки, однорідних за впливом локальних факторів за методом GRID моделювання для трьох зон локальних факторів. Джерело [13]

У нашому випадку це стосується перекриття комірки із зонами впливу локальних факторів (рис. 3.3.2). Для кожної комірки GRID-моделі розраховується інтегральне значення локального коефіцієнта K_{m3ij} , яке визначається як добуток локальних коефіцієнтів зон, що перетинаються з коміркою, з урахуванням нормативних обмежень: $1,5 \leq K_{m3ij} \leq 0,5$.

У загальному вигляді алгоритм GRID-моделювання впливу локальних факторів на нормативну грошову оцінку земельної ділянки можна представити через такі етапи [13, 25]:

- 1) розбиття простору охоплюючого прямокутника земельної ділянки на дискретні елементи — створення сіткової (GRID-моделі) з кроком 1 м;
- 2) визначення дискретної моделі земельної ділянки $G_{зд}$ як сукупності комірок GRID-моделі, що просторово перетинаються з земельною ділянкою, та обчислення її дискретної площі $D_{зд}$ як суми площ цих комірок;

Таблиця 3.3.1

Приклад розрахунку НГО земельних ділянок в м. Біла Церква

Цільове призначення	Кадастровий номер земельної ділянки	Номер колонки
03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	3210300000:03:020:0129	1
03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	3210300000:06:041:0026	2
03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	3220489500:01:023:0660	3
03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	3210300000:03:004:0074	4
03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	3210300000:02:034:0043	5
03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	3210300000:04:004:0003	6
03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	3210300000:04:037:0010	7
03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	3210300000:04:004:0016	8
03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	3210300000:04:004:0057	9
03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	3220489500:02:022:0038	10
03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються	3210300000:04:019:0172	11
03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	3210300000:03:013:0077	12
11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	3210300000:06:039:0006	13
11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	3210300000:06:029:0003	14
11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	3210300000:03:014:0118	15
14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	3220489500:02:026:0989	16
11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	3210300000:04:042:0073	17
11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	3210300000:06:035:0084	18
11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	3210300000:02:036:0016	19
11.03 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	3210300000:02:030:0020	20
11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої)	3220487200:01:003:0049	21
11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	3220487200:02:001:0056	22
11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої)	3220485100:03:023:0024	23

Номер оціночного району	Місце розташування	Площа земельної ділянки	Категорія земель
412	Київська область, м. Біла Церква, бульвар Олександрійський, 137/1	0.0050 га	Землі житлової та громадської забудови
343	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Сквирське шосе, 29	0.0744 га	Землі житлової та громадської забудови
452	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Героїв Чорнобиля, 5/1	0.0597 га	Землі житлової та громадської забудови
403	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Фастівська, 2	0.0073 га	Землі житлової та громадської забудови
395	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Крижанівського, 3	0.2980 га	Землі житлової та громадської забудови
363	Київська область, м. Біла Церква, бульвар Михайла Грушевського, 13	0.1482 га	Землі житлової та громадської забудови
413	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Героїв Небесної Сотні, 4	0.2286 га	Землі житлової та громадської забудови
363	Київська область, м. Біла Церква, бульвар Михайла Грушевського, 71	0.5551 га	Землі житлової та громадської забудови
363	Київська область, м. Біла Церква, бульвар Михайла Грушевського, 71	0.3518 га	Землі житлової та громадської забудови
366	Київська область, Білоцерківський район, с.Шкарівка, вулиця Радгоспна, 7	0.2990 га	Землі житлової та громадської забудови
413	Київська область, Білоцерківський район, м. Біла Церква, площа Соборна	0.0247 га	Землі житлової та громадської забудови
422	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Запорізька, 45	0.1782 га	Землі житлової та громадської забудови
285	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Мережна, 10	2.9211 га	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
251	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Сухоярська, 10-б	15.2202 га	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
412	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Водопійна, 37	1.8889 га	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
309	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Івана Кожедуба, 361	34,774	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
414	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Павліченко, 17	1,3667	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
285	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Толстого, 40б	0,9642	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
285	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Офіцерська, 6	5,9999	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
373	Київська область, м. Біла Церква, вулиця Січневого прориву, 43	2,0618	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
226	Київська область, Білоцерківський район, Томилівська сільська рада	34,2511	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
258	Київська область, Білоцерківський район, с.Томилівка, вулиця Узинська, 2	6,3313	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
532	Київська область, Білоцерківський район, с. Глибочка, вулиця Молодіжна, 28	1,65	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної	Км4 - коефіцієнт, який	Км3 - коефіцієнт, який	Км2 - коефіцієнт, який	Км1 - коефіцієнт, який	Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за	Пд - площа земель
2,5	2,154	1,00	1,00	1,00	344	50
2,5	1,500	1,00	1,00	1,00	344	744
2,5	1,641	1,00	1,00	1,10	344	597
2,5	2,287	1,00	1,00	1,00	344	73
2,5	1,881	1,00	1,00	1,00	344	2980
2,5	2,145	1,00	1,00	1,00	344	1482
2,5	3,000	1,00	1,00	1,00	344	2286
2,5	2,145	1,00	1,00	1,00	344	5551
2,5	2,145	1,00	1,00	1,00	344	3518
2,5	1,077	1,00	1,00	1,00	344	2990
2,5	3,000	1,00	1,00	1,00	344	247
0,7	2,565	1,00	1,00	1,00	344	1782
1,2	0,957	1,00	1,00	1,00	344	29211
1,2	1,017	1,00	1,00	1,00	344	152202
1,2	2,154	1,00	1,00	1,00	344	18889
0,5	1,334	1	1	1	344	347740
1,20	1,795	1,00	1,00	1,00	344	13667
1,20	1,197	1,00	1,00	1,00	344	9642
1,20	1,197	1,00	1,00	1,00	344	58999
1,20	1,368	1,00	1,00	1,00	344	20618
0,65	0,692	1,00	1,00	1,00	344	342511
1,20	0,907	1,00	1,00	1,00	344	63313
0,65	1,111	1,00	1,00	1,00	344	16500

% зміни вартості	Дата оцінки ділянки з даних ДЗК	Значення з даних ДЗК, гривень	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки	Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової	Кміс - коефіцієнт, який враховує особливості
16,37	06.02.2023	77 135,10	89 759,98	1,10	0,881
28,29	-	725 020,12	930 103,42	1,10	0,881
25,25	-	717 054,79	898 137,11	1,10	0,881
7,44	-	129 509,33	139 141,30	1,10	0,881
23,03	-	3 797 158,79	4 671 669,43	1,10	0,881
39,28	17.01.2023	1 902 160,19	2 649 369,58	1,10	0,881
37,77	-	4 148 826,93	5 715 635,51	1,10	0,881
39,28	-	7 124 708,50	9 923 515,87	1,10	0,881
39,28	-	4 515 353,00	6 289 124,27	1,10	0,881
33,44	-	2 011 274,93	2 683 823,41	1,10	0,881
38,43	19.01.2023	446 109,46	617 568,67	1,10	0,881
45,53	-	732 932,62	1 066 645,60	1,10	0,881
32,12	-	8 464 296,20	11 183 214,24	1,10	0,881
110,01	18.01.2023	29 485 339,03	61 922 658,63	1,10	0,881
12,56	-	14 459 859,65	16 276 572,15	1,10	0,881
67,14	15.02.2023	46262108,34	77 322 790,67	1,1	0,881
14,13		8599003,06	9 813 997,20	1,1	0,881
20,19		3841478,98	4 617 102,96	1,1	0,881
16,98		24150830,02	28 251 862,46	1,1	0,881
124,08		5035452	11 283 424,18	1,1	0,881
5553,53		908 451	51 359 526,48	1,1	0,881
13576,07		167 976	22 972 510,66	1,1	0,881
0,65		3 946 743	3 972 266,67	1,1	0,881

**Приклад розрахунку НГО земельної ділянки для будівництва та
обслуговування будівель торгівлі на території Білоцерківської
територіальної громади**

Кадастровий номер земельної ділянки	3210300000:03:020:0129
Цільове призначення	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Площа земельної ділянки	0.005 га
Місце розташування	Київська область, м. Біла Церква, бульвар Олександрійський, 137/1
Номер оціночного району	412
Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів	50
Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі	344
Км1 - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст	1,00
Км2 - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	1,00
Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення	1,00
Км4 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки	2,513
Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру	2,5
Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	0,854
Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки	1,1
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн)	101 510,62

3) проведення оверлейного аналізу комірок дискретної моделі Гзд для виявлення просторового накладання із зонами впливу локальних факторів і розрахунку інтегрального значення локального коефіцієнта K_{m3ij} для кожної комірки Гзд;

4) сегментація комірок $G_{ij} \in G_{зд}$ на частки GR з однорідним впливом локальних факторів, визначених за рівністю значень $K_{мЗіj}$;

5) визначення дискретної площі DR часток земельної ділянки, які є однорідними за впливом локальних факторів, з відповідним коефіцієнтом $K_{мЗR} = K_{мЗіj}$ для $G_{ij} \in GR$;

6) уточнення площі SR часток, однорідних за впливом локальних факторів, за формулою:

$$S_R = S_{зд} \frac{D_R}{D_{зд}}; \text{ при } \sum \frac{D_R}{D_{зд}} = 1. \quad (3.3)$$

7) розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки за формулою 3.2, використовуючи значення часток площі SR та коефіцієнтів $K_{мЗR}$.

Метод ітеративного оверлейного аналізу виконується за схемою (рис. 3.3.2) як послідовний процес накладання зон локальних факторів на земельну ділянку на першому етапі, а на наступних етапах — на частки, утворені на попередньому кроці. Цей процес триває до завершення аналізу всіх зон локальних факторів, що просторово перетинаються із земельною ділянкою. На кожному етапі ітеративного оверлейного аналізу, відношення $ЗД \rightarrow ЗЛФ$ визначає межі утворених часток, їх площі (в прикладі на рис. 3.3.2: площі S_{11} і S_{12} на першому етапі; S_{21} , S_{22} , S_{23} і S_{24} — на другому) та інтегральне значення локального коефіцієнта $K_{мЗіj}$ для кожної частки. Площі часток, отримані на останньому етапі, та їхні коефіцієнти $K_{мЗіj}$, обмежені нормативним інтервалом $0,5 \leq K_{мЗіj} \leq 1,5$, використовуються для розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки за формулою (3.3.3).

Для перевірки та порівняння двох описаних методів врахування часток площ зон впливу локальних факторів при визначенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок у ГІС було проведено обчислювальний експеримент на реальних даних економіко-планувального зонування території, зон локальних факторів та 100 земельних ділянок. GRID-моделювання здійснено в програмі QGIS із використанням інструментів «Калькулятор растрів» та «Зональна статистика».

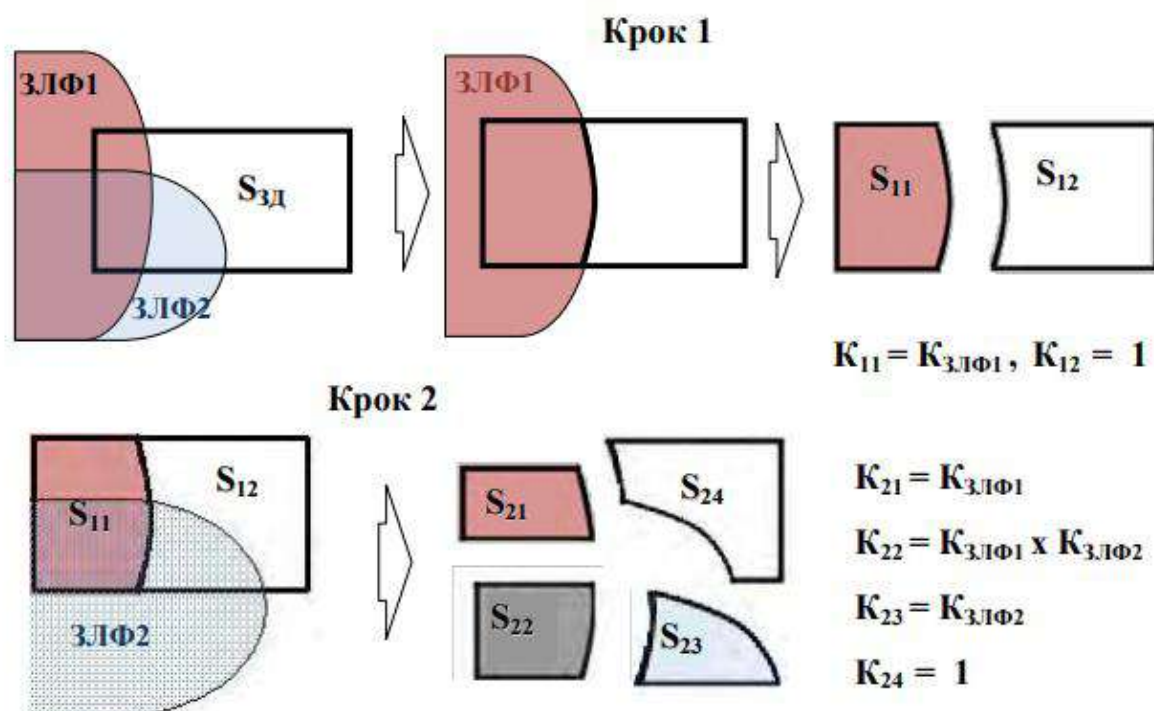


Рис. 3.3.3. Схема встановлення часток земельної ділянки методом ітеративного оверлейного аналізу, які однорідні за впливом факторів.

Джерело [13]

Метод ітеративного оверлейного аналізу було реалізовано за допомогою засобів «Просторового аналізу» в системі ArcGIS. За дод. А у таблиці 3.3.3 наведено зведеного розрахунку коефіцієнтів $K_{м1}$, $K_{м2}$, $K_{м3}$ і $K_{м4}$ по Білоцерківській територіальній громаді для 134 ділянок оціночних районів.

Таблиця 3.3.3

Зведений розрахунок коефіцієнтів $K_{м1}$ - $K_{м4}$ по Білоцерківській територіальній громаді

Номер оціночного району	$K_{м1}$	$K_{м2}$	$K_{м3}$	$K_{м4}$	Назва населеного пункту	Примітка
1	1,00	1,00	1,00	1,021		
2	1,00	1,00	1,00	0,839		
3	1,00	1,00	1,00	0,766		
4	1,00	1,00	1,00	0,657		
5	1,00	1,00	1,00	0,802		
6	1,00	1,00	1,00	0,802		
7	1,00	1,00	1,00	0,766		
8	1,00	1,00	1,00	0,766		
9	1,00	1,00	1,00	0,766		

Продовження таблиці 3.3.3

10	1,00	1,00	1,00	0,839	
11	1,00	1,00	1,00	0,875	
12	1,00	1,00	1,00	0,875	
13	1,00	1,00	1,00	0,875	с. Анатоліївка
14	1,00	1,00	1,00	1,058	с. Анатоліївка
15	1,00	1,00	1,00	1,131	с. Анатоліївка
16	1,00	1,00	1,00	1,131	с. Анатоліївка
17	1,00	1,00	1,00	0,985	
18	1,00	1,00	1,00	0,985	
19	1,00	1,00	1,00	1,021	
20	1,00	1,00	1,00	0,875	
21	1,00	1,00	1,00	0,729	
22	1,00	1,00	1,00	0,912	
23	1,00	1,00	1,00	0,912	
24	1,00	1,00	1,00	1,021	с. Новофедорівка
25	1,00	1,00	1,00	1,058	с. Новофедорівка
26	1,00	1,00	1,00	1,058	с. Новофедорівка
27	1,00	1,00	1,00	1,277	с. Новофедорівка
28	1,00	1,00	1,00	0,839	
29	1,00	1,00	1,00	0,912	
30	1,00	1,00	1,00	0,839	
31	1,00	1,00	1,00	0,948	
32	1,00	1,00	1,00	0,948	
33	1,00	1,00	1,00	0,948	
34	1,00	1,00	1,00	1,131	с. Українка
35	1,00	1,00	1,00	1,204	с. Українка
36	1,00	1,00	1,00	1,167	с. Українка
37	1,00	1,00	1,00	1,058	
38	1,00	1,00	1,00	0,839	
39	1,00	1,00	1,00	1,131	с. Бессарабка
40	1,00	1,00	1,00	0,839	с. Бессарабка
41	1,00	1,00	1,00	1,094	с. Бессарабка
42	1,00	1,00	1,00	1,094	с. Бессарабка
43	1,00	1,00	1,00	1,058	
44	1,00	1,00	1,00	0,948	
45	1,00	1,00	1,00	0,802	
46	1,00	1,00	1,00	1,094	
47	1,00	1,00	1,00	1,094	с. Федорівка
48	1,00	1,00	1,00	1,094	с. Федорівка
49	1,00	1,00	1,00	1,021	с. Федорівка
50	1,00	1,00	1,00	0,912	
51	1,00	1,00	1,00	0,875	
52	1,00	1,00	1,00	0,839	
53	1,00	1,00	1,00	0,948	
54	1,00	1,00	1,00	0,875	с. Тузли
55	1,00	1,00	1,00	0,839	с. Тузли
56	1,00	1,00	1,00	1,021	с. Тузли
57	1,00	1,00	1,00	1,240	с. Тузли
58	1,00	1,00	1,00	1,094	
59	1,00	1,00	1,00	0,985	
60	1,00	1,00	1,00	0,802	
61	1,00	1,00	1,00	0,912	
62	1,00	1,00	1,00	0,948	

Продовження таблиці 3.3.3

63	1,00	1,00	1,00	0,912	с. Глибоке
64	1,00	1,00	1,00	0,875	с. Глибоке
65	1,00	1,00	1,00	0,985	
66	1,00	1,00	1,00	0,985	
67	1,00	1,00	1,00	1,167	
68	1,00	1,00	1,00	1,204	с. Виноградне
69	1,00	1,00	1,00	0,985	
70	1,00	1,00	1,00	1,167	
71	1,00	1,00	1,00	0,948	
72	1,00	1,00	1,00	1,240	
73	1,00	1,00	1,00	1,240	
74	1,00	1,00	1,00	1,131	
75	1,00	1,00	1,00	0,802	
76	1,00	1,00	1,00	0,839	
77	1,00	1,00	1,00	0,766	
78	1,00	1,00	1,00	0,948	
79	1,00	1,00	1,00	1,058	
80	1,00	1,00	1,00	0,912	
81	1,00	1,00	1,00	1,058	
82	1,00	2,00	1,00	1,094	с. Рибаківка
83	1,00	2,00	1,00	1,094	с. Рибаківка
84	1,00	2,00	1,00	1,131	с. Рибаківка
85	1,00	2,00	1,00	1,240	с. Рибаківка
86	1,00	1,00	1,00	0,912	
87	1,00	1,00	1,00	0,875	
88	1,00	2,00	1,00	1,277	с. Рибаківка
89	1,00	2,00	1,00	1,204	с. Рибаківка
90	1,00	2,00	1,00	1,131	с. Рибаківка
91	1,00	2,00	1,00	1,167	с. Рибаківка
92	1,00	2,00	1,00	1,204	с. Рибаківка
93	1,00	2,00	1,00	1,240	с. Рибаківка
94	1,00	2,00	1,00	1,058	с. Рибаківка
95	1,00	2,00	1,00	1,094	с. Рибаківка
96	1,00	1,00	1,00	1,094	
97	1,00	1,00	1,00	0,948	
98	1,00	1,00	1,00	1,240	
99	1,00	1,00	1,00	1,058	
100	1,00	1,00	1,00	1,131	с. Лугове
101	1,00	1,00	1,00	0,948	
102	1,00	1,00	1,00	0,948	
103	1,00	1,00	1,00	1,204	
104	1,00	1,00	1,00	1,167	
105	1,00	2,00	1,00	1,204	с. Морське
106	1,00	2,00	1,00	1,204	с. Морське
107	1,00	1,00	1,00	0,985	
108	1,00	1,00	1,00	1,131	
109	1,00	1,00	1,00	0,948	
110	1,00	1,00	1,00	1,240	
111	1,00	1,00	1,00	1,240	
112	1,00	1,00	1,00	1,204	
113	1,00	1,00	1,00	1,240	
114	1,00	2,00	1,00	1,422	с. Коблеве
115	1,00	2,00	1,00	1,422	с. Коблеве

Кінець таблиці 3.3.3

116	1,00	2,00	1,00	1,568	с. Коблеве	вище межового значення прийняли значення 1,5
117	1,00	2,00	1,00	1,459	с. Коблеве	
118	1,00	2,00	1,00	1,204	с. Коблеве	
119	1,00	2,00	1,00	1,058	с. Коблеве	
120	1,00	2,00	1,00	1,058	с. Коблеве	
121	1,00	2,00	1,00	1,058	с. Коблеве	
122	1,00	2,00	1,00	1,349	с. Коблеве	
123	1,00	2,00	1,00	1,058	с. Коблеве	
124	1,00	2,00	1,00	1,349	с. Коблеве	
125	1,00	2,00	1,00	1,386	с. Коблеве	
126	1,00	2,00	1,00	1,349	с. Коблеве	
127	1,00	2,00	1,00	1,021	с. Коблеве	
128	1,00	1,00	1,00	0,948		
129	1,00	1,00	1,00	1,021		
130	1,00	1,00	1,00	0,912		
131	1,00	1,00	1,00	1,058		
132	1,00	1,00	1,00	1,021		
133	1,00	1,00	1,00	1,204		
134	1,00	1,00	1,00	1,131		

Аналіз результатів обчислювального експерименту вказує на такі висновки:

1) Відносна різниця у визначенні площ часток земельних ділянок з однорідним впливом локальних факторів між методом GRID-моделювання та прямим оверлейним аналізом не перевищує 2%.

2) Значення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розраховані за загальним підходом та з урахуванням часток площ впливу зон локальних факторів, відрізняються на 2,5% – 25%. При цьому НГО, розрахована з урахуванням часток площ впливу зон локальних факторів, у всіх випадках перевищувала її значення за загальним підходом.

3) Врахування часток площ впливу зон локальних факторів більше впливає на оцінку земельних ділянок з більшою загальною площею. Варто зазначити, що чинні нормативи, зокрема Методика [25], не визначають, для яких саме факторів доцільно застосовувати правило обчислення часток площ впливу зон локальних факторів.

Проблема полягає в тому, що різні групи локальних факторів мають відмінний характер впливу на споживчу цінність земельної ділянки. Наприклад, відсутність інженерно-інфраструктурного забезпечення або пішохідна доступність до громадських центрів мають враховуватися для всієї земельної ділянки

загалом, тоді як інженерно-геологічні фактори слід брати до уваги лише для тієї частини ділянки, яка знаходиться в межах відповідної зони впливу.

На основі практичного досвіду проведення нормативної оцінки земельних ділянок і з урахуванням точності просторового визначення меж зон локальних факторів можна запропонувати кілька схем врахування часток впливу залежно від виду фактору та характеру його дії. Ці підходи є предметом дискусії, потребують подальшого обговорення та нормативного затвердження., зокрема:

1) Розраховувати площу впливу локального фактора у випадках, коли його частка на земельній ділянці менша або дорівнює певному граничному значенню, а при перевищенні цього порогу враховувати його вплив на всю ділянку загалом. До цієї групи належать фактори, що потенційно підвищують споживчу цінність земельної ділянки, наприклад, функціонально-планувальні, історико-культурні та природно-ландшафтні фактори.

2) Вплив інженерно-геологічних факторів слід враховувати виключно на основі розрахунку часток площ перетину земельної ділянки із зонами дії відповідних локальних факторів.

3) Вплив окремих санітарно-гігієнічних факторів варто враховувати для всієї земельної ділянки загалом. Це пов'язано з тим, що ці фактори мають шкідливий вплив, а межі їхніх зон складно точно визначити через можливу міграцію шкідливих речовин. Це стосується, наприклад, зон забруднення повітря, зон забруднення ґрунтів, обмежень забудови через високий рівень електромагнітного поля або перевищення допустимого рівня шуму.

Врахування часток площ впливу зон локальних факторів при визначенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок за допомогою ГІС є виправданим, оскільки це дозволить об'єктивно підвищити НГО земельних ділянок на 5-10%, а отже збільшити податкові платежі за їх використання. Відмінності в результатах обчислення площ часток земельних ділянок з однорідним впливом локальних факторів за методами GRID моделювання та прямого оверлейного аналізу залежать від кроку сітки GRID моделі. При кроці сітки 1 м ці відмінності незначні (менше 2%). За таких умов обидва методи

можна рекомендувати для розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок з урахуванням часток площ впливу локальних факторів.

Для ефективного впровадження методики врахування часток площ впливу зон локальних факторів при визначенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок за допомогою ГІС необхідно внести уточнення до нормативних документів, зокрема до Порядку [25]. Слід визначити, для яких саме факторів доцільно застосовувати обчислення часток площ впливу зон ЛФ, встановити вимоги до точності визначення просторового положення меж цих зон, а також вказати обмеження на розміри часток площ впливу зон ЛФ залежно від різних схем їх врахування в нормативній грошовій оцінці земельних ділянок.

3.3.2 Удосконалення грошової оцінки земель з використанням ГІС

Грошова оцінка земель має важливе значення як для громадян, так і для держави, оскільки вона визначає вартість земельних ділянок і може впливати на оподаткування, інвестиції та розвиток територій. Цей процес є актуальним також у Білоцерківській територіальній громаді, де аналіз сучасного стану грошової оцінки земель залишається важливим завданням.

Одним із основних методів оцінки земель у Білоцерківській територіальній громаді є порівняльний метод. Він ґрунтується на вивченні цін на аналогічні земельні ділянки в тому ж районі або в місцевості зі схожими умовами. Цей метод може бути доволі об'єктивним, якщо є наявні ринкові ціни на подібні ділянки, але може втрачати ефективність у випадках нестабільного ринку нерухомості або при наявності унікальних характеристик ділянок. [12].

Ще один метод – доходний метод, який оцінює вартість земельної ділянки на основі підсумкового доходу, який вона може генерувати. Цей підхід особливо ефективний для комерційних ділянок, таких як торгові центри або промислові об'єкти, де дохід є ключовим фактором для визначення вартості.

Також у Білоцерківській територіальній громаді використовується земельний метод, який базується на характеристиках ділянок, таких як розмір, форма, розташування, призначення тощо. Цей метод особливо ефективний для

незабудованих земельних ділянок або тих, що мають конкретне призначення.

Таким чином, аналіз сучасного стану грошової оцінки земель у Білоцерківській територіальній громаді передбачає різноманітні методи, які застосовуються для визначення вартості земельних ділянок.

Геоінформаційні системи є потужним інструментом для збору, обробки та візуалізації геопросторових даних. Їх широко використовують у різних сферах, зокрема в процесі грошової оцінки земель [12].

Існує декілька видів ГІС, які можна застосовувати для оцінки земель:

1. Desktopні ГІС: Це програмне забезпечення, яке встановлюється на комп'ютер і дозволяє користувачам створювати, редагувати та аналізувати геопросторові дані. Такі системи, як ArcGIS, QGIS та MapInfo, пропонують широкий набір функцій для створення карт, редагування даних, виконання аналізу та моделювання.

2. Веб-ГІС: Ці системи працюють на основі веб-технологій, надаючи можливість доступу до геопросторових даних через веб-браузер. Вони дозволяють створювати й публікувати інтерактивні карти, що полегшує обмін інформацією між користувачами.

3. Мобільні ГІС: Завдяки мобільним пристроям і додаткам користувачі можуть збирати геодезичні дані безпосередньо на місці, використовуючи GPS та інші датчики. Це забезпечує оперативне й ефективне оновлення геопросторової інформації.

4. Спеціалізовані ГІС: Деякі ГІС створені для конкретних галузей, таких як сільське господарство, лісове господарство чи геологія. Вони мають спеціалізовані функції та набори даних, які дозволяють вирішувати завдання певної галузі з більшою ефективністю. ефективністю [12].

Розробка ефективної методології для грошової оцінки земель із застосуванням геоінформаційних систем є ключовим завданням для забезпечення об'єктивності та точності результатів. Пропонується наступна методологія, яка включає послідовність дій для збору та аналізу геодезичних і геоінформаційних даних у процесі грошової оцінки земель.

1. Визначення мети та завдань оцінки земель. Першим етапом є чітке визначення мети оцінки та конкретних завдань, які необхідно вирішити. Це включає:

- визначення об'єкта оцінки (наприклад, конкретна земельна ділянка або група ділянок).
- встановлення параметрів, які слід враховувати під час оцінки, таких як розмір, розташування, цільове призначення, якість ґрунтів тощо.
- визначення необхідної точності та об'єктивності результатів, що впливатиме на вибір методів і інструментів оцінки.

2. Збір геодезичних даних. Для збору геодезичних даних проводяться польові роботи з використанням інструментів, таких як тахеометри та GPS-пристрої. Під час збору даних вимірюються розміри ділянок, рельєф, межі та інші характеристики.

3. Створення геодезичної бази даних. Зібрані геодезичні дані перетворюються в цифровий формат і зберігаються в ГІС. Це включає створення геодезичної бази даних, де кожна земельна ділянка отримує унікальний ідентифікатор і містить інформацію про свої характеристики.

4. Збір геоінформаційних даних. До ГІС інтегруються додаткові геоінформаційні дані, такі як карти, супутникові зображення, кліматичні та геологічні відомості. Ці дані враховують різноманітні фактори, що впливають на вартість земель.

5. Аналіз та моделювання. ГІС надає можливість провести аналіз та моделювання різних сценаріїв. Використовуючи вбудовані інструменти, можна визначити вартість земель на основі різних методів, враховуючи різні фактори, такі як розташування, земельні характеристики та попит на ринку.

6. Визначення вартості земель. На основі результатів аналізу та моделювання визначається вартість земельних ділянок. Різні методи оцінки можуть застосовуватися в залежності від мети оцінки та характеристик ділянок.

7. Підготовка звіту та візуалізація результатів. На останньому етапі підготовляється звіт, який містить визначену вартість земель, методи оцінки,

використані дані та результати аналізу. Результати також можуть бути візуалізовані за допомогою інтерактивних карт та графіків.

Застосування ГІС у методології грошової оцінки земель допомагає покращити об'єктивність та точність процесу, зменшити час, витрачений на збір та аналіз даних, та забезпечити більш прозорі та доступні результати [12].

Але з початком повномасштабного вторгнення росії та введенням в Україні воєнного стану, державні публічні сервіси були заблоковані з метою забезпечення безпеки даних громадян. Цей крок – невід'ємна частина стратегії захисту національної інформаційної безпеки та територіальної цілісності.

Серед переліку заблокованих сервісів були такі важливі інструменти, як публічна кадастрова карта України, що надає доступ до важливих геодезичних та кадастрових даних. Поступово, з відновленням контролю над територіями, деякі державні сервіси відновили свою роботу, проте публічна кадастрова карта України, яка доступна на сайті Держгеокадастру, залишається недоступною для громадян. Ця недоступність є необхідним заходом для збереження конфіденційності та недопущення можливого використання даних у шкоду Україні та її громадянам.

Можна ознайомитися з детальною інформацією щодо основних змін у роботі АС ДЗК в умовах воєнного стану, яка висвітлена на рис. 3.3.3).

Держгеокадастр запроваджує новий функціонал, що дозволяє автоматично розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки, розташованої у межах населеного пункту (за умови наявності в Державному земельному кадастрі відомостей як про НГО земель населеного пункту, так і про саму земельну ділянку), повідомляє Урядовий портал.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки можна отримати в електронному вигляді в особистому кабінеті на порталі «Е-сервіси» Держгеокадастру.

Наразі автоматичний розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок автоматизованою системою ведення Державного земельного кадастру здійснюється для:

Ведення та функціонування Державного земельного кадастру (ДЗК) в умовах воєнного стану (Постанова КМУ від 07.05.22 №564)	
БУЛО [мирний час]	СТАЛО [воєнний стан]
Здійснення повноважень державними кадастровими реєстраторами (ДКР)	
<ul style="list-style-type: none"> повноваження здійснюють всі ДКР на всій території України 	<ul style="list-style-type: none"> повноваження здійснює лише визначений перелік ДКР і лише на території визначених адмін-тер одиниць
Здійснення повноважень з надання відомостей ДЗК адміністраторами ЦНАПів або уповноваженими посадовими особами	
<ul style="list-style-type: none"> повноваження здійснюються на всій території України, доступ до відомостей ДЗК надається будь-яким користувачам відповідно до вимог законодавства 	<ul style="list-style-type: none"> повноваження здійснюються лише на території визначених адмін-тер одиниць, відмовлення доступу користувачам за відповідним зверненням, доступ новим користувачам – відповідно до вимог законодавства
Оприлюднення відомостей ДЗК на вебсайті Держгеокадастру, у тому числі за допомогою Публічної кадастрової карти (ПКК)	
<ul style="list-style-type: none"> оприлюднюються всі відомості ДЗК з моменту їх внесення до системи; ПКК функціонує, публікуються всі шари та відомості, отримані при взаємодії з іншими кадастрами та інформаційними системами 	<ul style="list-style-type: none"> оприлюднення відомостей ДЗК не здійснюється, ПКК не функціонує
Доступ до відомостей ДЗК про координати поворотних точок меж об'єктів ДЗК	
<ul style="list-style-type: none"> обмеження щодо надання таких відомостей ДЗК відсутні, відомості містяться в усіх формах документів, які надаються у вигляді адмінпослуг 	<ul style="list-style-type: none"> користування відомостями дозволяється лише визначеним ДКР, сертифікованим інженерам-землевпорядниками та сертифікованим інженерам-геодезістам, відомості не надаються у витягах, виписуваннях, копіях документів ДЗК
Процедура відключення (припинення доступу) до ДЗК ДКР, інших користувачів	
<ul style="list-style-type: none"> доступ ДКР до ДЗК припиняється у разі оскарження його рішень, дій, бездіяльності, або внаслідок порушення ним вимог законодавства, доступ інших користувачів призупиняється з можливістю відновлення за порушення ними вимог законодавства 	<ul style="list-style-type: none"> доступ ДКР до ДЗК припиняється за порушення визначених обмежень (умов) прийняття рішень, вимог законодавства. Позбавлення доступу інших користувачів здійснюється за порушення вимог законодавства без можливості його відновлення. На території тимчасово окупованих адм-тер одиниць припиняється доступ до ДЗК всіх користувачів
Підтвердження оплати послуг за надання відомостей з ДЗК	
<ul style="list-style-type: none"> механізму підтвердження оплати електронною копією (скрін-копією) платіжного документа не передбачено 	<ul style="list-style-type: none"> оплата може підтверджуватися електронною копією (скрін-копією) платіжного документа

Рис. 3.3.3. Ведення та функціонування ДЗК в умовах воєнного стану.

Джерело [15].

- земельних ділянок сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (за умови наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про земельну ділянку з валідним електронним документом);

- земельних ділянок, розташованих в межах населених пунктів (за умови наявності в Державному земельному кадастрі відомостей як про нормативну грошову оцінку земель населеного пункту, так і про земельну ділянку з валідним електронним документом) [13].

Таким чином, грошова оцінка земель є важливою для розвитку та оподаткування територій Білоцерківської міської територіальної громади.

Існують різні методи грошової оцінки, такі як порівняльний, доходний та земельний, кожен з яких має свої переваги та обмеження.

Рекомендується активно впроваджувати розроблену методологію для грошової оцінки земель на території Білоцерківської міської територіальної громади. Для цього необхідно навчати фахівців використовувати геоінформаційні системи та забезпечити доступ до відповідних інструментів та ресурсів. Такий крок сприятиме покращенню якості та ефективності грошової оцінки земель та сприяє сталому розвитку території.

ВИСНОВКИ

За результатами досліджень, виконаних в рамках даної магістерської роботи, можна зробити наступні висновки:

У першому розділі здійснено аналіз нормативно-правових засад використання грошової оцінки в Україні та її принципи.

У другому розділі здійснено аналіз сучасного стану грошової оцінки земель в Білоцерківській територіальній громаді та розглянуті існуючі підходи та методи грошової оцінки земель на даній території.

У третьому розділі – проведено вивчення та аналіз геоінформаційних систем (ГІС), які використовують для виготовлення документації із грошової оцінки земель на території Білоцерківської міської громади.

Перспективи дослідження цієї теми полягають у необхідності застосування ГІС-технологій у сфері оцінки земель, що дозволяє підвищити ефективність робочих процесів для подальшого вдосконалення. На сьогодні існує значна кількість програм, які відносяться до системи оцінки, але всі вони мають певні недоліки та більшого не відповідають нормативно-правовим вимогам сучасної грошової оцінки.

Особливістю комп'ютеризації процесу грошової оцінки землі є те, що необхідно використовувати бази даних і банки широкої інформації про об'єкти-аналоги, для яких уже проведено оцінку, а також можливості експертних інтелектуальних систем. Це впливає на розробку програмного забезпечення, яке призначене для проведення такого виду оцінки

З огляду на швидкий розвиток інформаційних технологій, у найближчому майбутньому очікується поява нових підходів і можливостей для підвищення якості виконання грошової оцінки землі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Анопрієнко Т. В., Жадан С. В. Застосування програмного забезпечення «Норматив+» в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів / Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції Європейські стандарти економічного розвитку, оцінки землеустрою та кадастру: шляхи їх реалізації в Україні, 26 – 27 березня 2015 р. Харків: ХНУМГ. – С. 118 – 119.
2. Анопрієнко Т. В. Особливості інформаційного забезпечення грошової оцінки земельних ділянок у контексті державного регулювання / Управління економікою: теорія та практика. Вісник СНАУ. Економіка і менеджмент. № 6 (76), 2018: – С. 7-11. / Режим доступу: <https://snaujournal.com.ua/index.php/journal/article/view/2>
3. Бабій Н.І., Мацкова Н.В. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (на прикладі Стрийського району Львівської області) / Н.І. Бабій, Н.В. Мацкова / Режим доступу: <http://myzvuk.com>
4. Боровий В. О., Зарицький О. В. ГІС-технології в геодезії та землеустрої : монографія. Вид. 2-ге, доповнене. Київ : ТОВ «ВІСТКА», 2017. 252 с.
5. Бутенко Є. Застосування ГІС-технологій при проведенні грошової оцінки / Всеукраїнська науково-практична конференція “Картографічне моделювання та географічні інформаційні системи”, 03–05 жовтня 2019. Львів. – С. 87-89.
6. Довідник з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів України: станом на 01.01.2022 р. URL: <https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-01-2022/>.
7. Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2024. URL: <https://chernihivska.land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoyi-groshovoyi-otsinky-silskogospodarskyh-ugid-v-ukrayini-stanom-na-01-01-2024/>.
8. Дубницький М. М. Стан використання матеріалів дистанційного зондування у дослідженнях просторового розвитку міст . М. М. Дубницький . Український географічний журнал. 2014, № 3. с. 61–65.

9. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Дата оновлення від 18.12.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

10. Іванів Т.В. ГІС для планування та управління територіями населених пунктів. [текст] Пересоляк Р.В., Т. В. Іванів //Збірник наукових праць студентів географічного факультету. Ужгород, 2020. – С. 144-149.

11. Кошкалда І.В. Удосконалення моделі державного регулювання грошової оцінки земель. Економіка АПК: науково-виробничий журнал / І.В. Кошкалда. Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», 25(12), 2018 – С. 6–14.

12. Литовченко І.О., Кошель А.О. Удосконалення грошової оцінки земель на території Білоцерківської міської територіальної громади з використанням геоінформаційних систем // Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи : матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 16–17 листопада 2023р.) / НААН України, Інститут землекористування. - К. : Редакційно-видавничий відділ НУБіП України – К. : , 2023. - С 168-171

13. Лященко А.А. Геоінформаційне моделювання впливу локальних факторів на нормативну грошову оцінку земельних ділянок в населених пунктах / А.А. Лященко, Ю.В. Кравченко, Д.В. Горковчук // Містобудування та територіальне планування. – 2014. – Вип. 53. – С. 310-319.

14. Нечипуренко А.О. Можливості та проблеми використання геоінформаційних технологій при грошовій оцінці земель населених пунктів. Вісник Одеського національного університету / ОНУ імені І. І. Мечникова. - Одеса : Астропринт, 2008. – Том 13, Вип. 6: Сер. «Географічні та геологічні науки». – С. 113-118.

15. Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : Стандарт Державного Комітету України із земельних ресурсів. СОУ ДЗКР 00032632-012:2009. URL: <http://normative.org.ua/index.php/korysna-informatsiia-b/6-standart-derzhkomzemu-otsinka-zemel>.

16. Палеха Ю. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін / Ю. М. Палеха, А. А. Колосюк // Землеустрій і кадастр. – 2013. – № 5. С. 61–66.

17. Паньків З. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник / Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. – Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. – 344 с.

18. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. Дата оновлення від 29.06.2023 № 3173-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.

19. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : /Держкомзем України; Мінагрополітики України; Мінбудархітектури України; Укр. акад. аграр. наук від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11 (втрата чинності від 30.12.2016 р № 592/341/428). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06#Text>.

20. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану. Закон України від 24 березня 2022 р. за № 2145-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>.

21. Про внесення змін до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру. Постанова Кабінету Міністрів України від 04.02.2023 р. № 106. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/106-2023-%D0%BF#Text>

22. Про державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. Дата оновлення від 11.04.2023 р. № 3050-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.

23. Про експертну грошову оцінку земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 Дата оновлення від 16.11.2011 № 1248. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>.

24. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : Постанова Кабінету міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278 (втрата чинності

від 03.11.2021 р. № 1147). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#Text>.

25. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова Кабінету міністрів України від 16.11.2016 р. № 831 (втрата чинності від 03.11.2021 № 1147). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>.

26. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147. Дата оновлення від 01.02.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.

27. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : Наказ Міністерство аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 року № 489 (втрата чинності від 04.04.2023 № 716). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>.

28. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : Наказ Міністерство аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 року № 508 (втрата чинності від 04.04.2023 № 716). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13#Text>.

29. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Наказ Міністерство аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 року № 262 (втрата чинності від 04.04.2023 № 716). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17#Text>.

30. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок : Наказ Держкомзему від 09.01.2003 № 2. Дата оновлення від 22.03.2004 № 80. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text>.

31. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. Дата оновлення від 02.05.2023. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.

32. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Постанова Кабміну України від 23.03.1995 р. № 213 (втрата чинності від 03.11.2021

№ 1147) URL : [https://zakononline.com.ua/documents/show/178241 ___590898#](https://zakononline.com.ua/documents/show/178241___590898#).

33. Про національну інфраструктуру геопросторових даних. Закон України від 13.04.2020 №554-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20> (дата звернення: 17.07.2024).

34. Про плату за землю. Закон України від 03.07.1992 року № 2535-XII (втрата чинності від 01.01.2011). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text>

35. Про продаж земель несільськогосподарського призначення. Указ Президента України від 19.01.1999 року № 32/99 (втрата чинності від 06.08.2007). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/32/99#Text>

36. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 року № 161-XIV. Дата оновлення від 27.07.2023 № 3272-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.

37. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. Дата оновлення від 02.05.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.

38. Семенюк Д.В., Кочеригін Л.Ю. Наукові аспекти нормативної грошової оцінки земель. // Міжнародна науково-практична конференція магістрантів «Інноваційні технології в агрономії, землеустрої та садово-парковому господарстві». Біла Церква, 21 листопада 2019 р. – С. 24–26.

39. Степенко О.В. Геоінформаційне забезпечення грошової оцінки земельних ресурсів. // Геодезія, картографія і аерофотознімання. Вип. 77. 2013. – С. 53–56.

40. Сторчоус М. Д. Сучасний стан, проблеми та перспективи застосування інформаційних технологій у використанні земель населених пунктів / М.Д. Сторчоус // Інформаційні технології та комп'ютерна інженерія. – 2015. – № 1. – С. 10-16.

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

42. Ступень М. Г. Оцінка земель : підручник /за ред. М.Г. Ступеня. – К.:

Агро-освіта, 2014. – 373 с.

43. Тенденції, які формують майбутнє ГІС та просторового аналізу у 2024 році. Copyright © 2022 SOFTPRO. URL : <https://softpro.ua/tendenciii-jaki-formujut-mabutne-gis-ta-prostorovogo-analizu-u-2024-roci>.

44. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах Білоцерківської міської територіальної громади Київської області. Одеса, 2023. – 70 с.

45. Третяк А.М. Науково практичне забезпечення землеоціночної діяльності: навч. пос. А.М. Третяк, В.М. Третяк, Т.М. Прядка, Н.А. Третяк, А.О. Вольська, Р.А. Третяк; [за заг. ред. А.М. Третяка]. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. – 124 с.

46. Федун А.Д. Історія розвитку правового регулювання землеоціночних робіт на території України. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер. Юриспруденція, 2015. № 16 том 2. – С. 55-58.

47. Філіпенко А.І., Кочеригін Л.Ю. Актуальність грошової оцінки в сьогодення. // Міжнародна науково-практична конференція магістрантів «Інноваційні технології в агрономії, землеустрої та садово-парковому господарстві». Біла Церква, 21 листопада 2019 р. – С. 26–28.

48. Шарий Г. І. ГІС в кадастрових системах: навч. посіб. / Г. І. Шарий, Г. І. Тимошевський, В. В. Щепак,. – Полтава : ПолтНТУ, 2017. – 230с.

49. Шипулін В. Д. ГІС-технології в оцінці землі та нерухомого майна : навч. посібник / В. Д. Шипулін, Ю. М. Палеха, Е. С. Штерндок; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. – 183 с.

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

51. Шульган Р. Б., Кібукевич О. М. Автоматизація експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення з використанням ГІС. Materiály XII mezinárodní vědecko-praktická konference «Aplikované vědecké novinky – 2016». Díl 4. Praha, 2016 Publishing House «Education and Science» S.

112-115.

52. Шульган Р. Застосування методу впорядкування об'єктів згідно з набором ознак при проведенні економікопланувального зонування території населеного пункту / Р. Шульган, О. Янчук, Ю. Романовська Проблеми безперервної географічної освіти і картографії : Збірник наукових праць. Х. : ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2016. Вип. 23. С. 41–46.

53. Щодо коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, що використовується при обчисленні загального МПЗ за 2023 рік. Головне управління ДПС у Київській області. URL : [https://kyivobl.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/757057.html#:~:text=%D0%A2%D0%BE%D0%B1%D1%82%D0%BE%2C%20%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%B0%20%D0%B3%D1%80%D0%BE%D1%88%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97,%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9%20\(%D0%B7%D0%B2%D1%96%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%B9\)%202024%20%D1%80%D1%96%D0%BA](https://kyivobl.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/757057.html#:~:text=%D0%A2%D0%BE%D0%B1%D1%82%D0%BE%2C%20%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%B0%20%D0%B3%D1%80%D0%BE%D1%88%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97,%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9%20(%D0%B7%D0%B2%D1%96%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%B9)%202024%20%D1%80%D1%96%D0%BA).

ДОДАТКИ

Визначення коефіцієнтів Км1, Км2, Км3, Км4

Номер оціночного району	Км1	Км2	Км3	Км4
1	1,10	1,00	1,00	0,539
2	1,10	1,00	1,00	0,615
3	1,10	1,00	1,00	0,598
4	1,10	1,00	1,00	0,598
5	1,10	1,00	1,00	0,658
6	1,10	1,00	1,00	0,539
7	1,10	1,00	1,00	0,667
8	1,10	1,00	1,00	0,838
9	1,10	1,00	1,00	0,539
10	1,10	1,00	1,00	0,889
11	1,10	1,00	1,00	0,539
12	1,10	1,00	1,00	0,778
13	1,10	1,00	1,00	0,598
14	1,10	1,00	1,00	0,598
15	1,10	1,00	1,00	0,718
16	1,10	1,00	1,00	0,684
17	1,10	1,00	1,00	0,548
18	1,10	1,00	1,00	0,548
19	1,10	1,00	1,00	1,017
20	1,10	1,00	1,00	0,658
21	1,10	1,00	1,00	1,000
22	1,10	1,00	1,00	0,692
23	1,10	1,00	1,00	0,684
24	1,10	1,00	1,00	0,769
25	1,10	1,00	1,00	0,769
26	1,10	1,00	1,00	0,769
27	1,10	1,00	1,00	0,615
28	1,10	1,00	1,00	0,692
29	1,10	1,00	1,00	0,692
30	1,10	1,00	1,00	0,692
31	1,10	1,00	1,00	0,684
32	1,10	1,00	1,00	0,769
33	1,10	1,00	1,00	1,000
34	1,10	1,00	1,00	0,692
35	1,10	1,00	1,00	0,769
36	1,10	1,00	1,00	0,692
37	1,10	1,00	1,00	0,692
38	1,10	1,00	1,00	0,769
39	1,10	1,00	1,00	0,769
40	1,10	1,00	1,00	0,769
41	1,10	1,00	1,00	1,000
42	1,10	1,00	1,00	1,000
43	1,10	1,00	1,00	0,692
44	1,10	1,00	1,00	0,769
45	1,10	1,00	1,00	1,000
46	1,10	1,00	1,00	0,769

Продовження додатку А

47	1,10	1,00	1,00	0,885
48	1,10	1,00	1,00	0,885
49	1,10	1,00	1,00	0,885
50	1,10	1,00	1,00	0,769
51	1,10	1,00	1,00	1,000
52	1,10	1,00	1,00	0,846
53	1,10	1,00	1,00	0,684
54	1,10	1,00	1,00	0,898
55	1,10	1,00	1,00	1,000
56	1,10	1,00	1,00	0,769
57	1,10	1,00	1,00	0,769
58	1,10	1,00	1,00	0,769
59	1,10	1,00	1,00	0,940
60	1,10	1,00	1,00	0,940
61	1,10	1,00	1,00	0,846
62	1,10	1,00	1,00	1,034
63	1,10	1,00	1,00	0,940
64	1,10	1,00	1,00	0,846
65	1,10	1,00	1,00	1,000
66	1,10	1,00	1,00	0,940
67	1,10	1,00	1,00	0,889
68	1,10	1,00	1,00	0,769
69	1,10	1,00	1,00	0,855
70	1,10	1,00	1,00	0,940
71	1,10	1,00	1,00	0,940
72	1,10	1,00	1,00	0,940
73	1,10	1,00	1,00	0,959
74	1,10	1,00	1,00	0,684
75	1,10	1,00	1,00	0,752
76	1,10	1,00	1,00	0,769
77	1,10	1,00	1,00	0,769
78	1,10	1,00	1,00	0,769
79	1,10	1,00	1,00	0,769
80	1,10	1,00	1,00	0,769
81	1,10	1,00	1,00	1,111
82	1,10	1,00	1,00	1,197
83	1,10	1,00	1,00	0,889
84	1,10	1,00	1,00	0,769
85	1,10	1,00	1,00	0,846
86	1,10	1,00	1,00	0,959
87	1,10	1,00	1,00	0,957
88	1,10	1,00	1,00	0,885
89	1,10	1,00	1,00	0,615
90	1,10	1,00	1,00	0,769
91	1,10	1,00	1,00	0,940
92	1,10	1,00	1,00	1,197
93	1,10	1,00	1,00	0,885
94	1,10	1,00	1,00	0,898

Продовження додатку А

95	1,10	1,00	1,00	0,975
96	1,10	1,00	1,00	0,940
97	1,10	1,00	1,00	0,975
98	1,10	1,00	1,00	0,658
99	1,10	1,00	1,00	0,769
100	1,10	1,00	1,00	0,769
101	1,10	1,00	1,00	0,769
102	1,10	1,00	1,00	1,000
103	1,10	1,00	1,00	0,769
104	1,10	1,00	1,00	0,769
105	1,10	1,00	1,00	0,940
106	1,10	1,00	1,00	0,900
107	1,10	1,00	1,00	0,898
108	1,10	1,00	1,00	0,900
109	1,10	1,00	1,00	0,900
110	1,10	1,00	1,00	0,769
111	1,10	1,00	1,00	0,577
112	1,10	1,00	1,00	0,769
113	1,10	1,00	1,00	0,769
114	1,10	1,00	1,00	0,855
115	1,10	1,00	1,00	0,769
116	1,10	1,00	1,00	0,577
117	1,10	1,00	1,00	0,900
118	1,10	1,00	1,00	0,915
119	1,10	1,00	1,00	0,932
120	1,10	1,00	1,00	0,923
121	1,10	1,00	1,00	0,923
122	1,10	1,00	1,00	0,923
123	1,10	1,00	1,00	0,923
124	1,10	1,00	1,00	0,855
125	1,10	1,00	1,00	0,577
126	1,10	1,00	1,00	1,000
127	1,10	1,00	1,00	1,000
128	1,10	1,00	1,00	0,855
129	1,10	1,00	1,00	0,769
130	1,10	1,00	1,00	0,769
131	1,10	1,00	1,00	0,769
132	1,10	1,00	1,00	0,855
133	1,10	1,00	1,00	0,769
134	1,10	1,00	1,00	0,855
135	1,10	1,00	1,00	0,769
136	1,10	1,00	1,00	0,855
137	1,10	1,00	1,00	0,923
138	1,10	1,00	1,00	0,923
139	1,10	1,00	1,00	0,940
140	1,10	1,00	1,00	0,641
141	1,10	1,00	1,00	0,821
142	1,10	1,00	1,00	0,855

Продовження додатку А

143	1,10	1,00	1,00	0,769
144	1,10	1,00	1,00	0,769
145	1,10	1,00	1,00	0,769
146	1,10	1,00	1,00	0,769
147	1,10	1,00	1,00	0,769
148	1,10	1,00	1,00	0,769
149	1,10	1,00	1,00	0,769
150	1,10	1,00	1,00	0,923
151	1,10	1,00	1,00	0,940
152	1,10	1,00	1,00	0,923
153	1,10	1,00	1,00	0,641
154	1,10	1,00	1,00	0,641
155	1,10	1,00	1,00	0,577
156	1,10	1,00	1,00	0,769
157	1,10	1,00	1,00	0,769
158	1,10	1,00	1,00	0,855
159	1,10	1,00	1,00	0,769
160	1,10	1,00	1,00	0,684
161	1,10	1,00	1,00	0,923
162	1,10	1,00	1,00	1,111
163	1,10	1,00	1,00	0,940
164	1,10	1,00	1,00	1,197
165	1,10	1,00	1,00	0,761
166	1,10	1,00	1,00	0,761
167	1,10	1,00	1,00	0,761
168	1,10	1,00	1,00	0,761
169	1,10	1,00	1,00	0,761
170	1,10	1,00	1,00	0,913
171	1,10	1,00	1,00	0,898
172	1,10	1,00	1,00	1,197
173	1,10	1,00	1,00	0,940
174	1,10	1,00	1,00	0,577
175	1,10	1,00	1,00	1,000
176	1,10	1,00	1,00	0,577
177	1,10	1,00	1,00	0,940
178	1,10	1,00	1,00	0,769
179	1,10	1,00	1,00	0,684
180	1,10	1,00	1,00	0,940
181	1,10	1,00	1,00	1,026
182	1,10	1,00	1,00	0,684
183	1,10	1,00	1,00	0,769
184	1,10	1,00	1,00	0,923
185	1,10	1,00	1,00	0,769
186	1,10	1,00	1,00	0,923
187	1,10	1,00	1,00	1,000
188	1,10	1,00	1,00	1,111
189	1,10	1,00	1,00	1,000
190	1,10	1,00	1,00	0,769

Продовження додатку А

191	1,10	1,00	1,00	0,769
192	1,10	1,00	1,00	1,000
193	1,10	1,00	1,00	0,769
194	1,10	1,00	1,00	0,940
195	1,10	1,00	1,00	0,855
196	1,10	1,00	1,00	0,577
197	1,10	1,00	1,00	0,577
198	1,10	1,00	1,00	0,641
199	1,10	1,00	1,00	0,539
200	1,10	1,00	1,00	0,769
201	1,10	1,00	1,00	0,692
202	1,10	1,00	1,00	0,769
203	1,10	1,00	1,00	1,000
204	1,10	1,00	1,00	0,692
205	1,10	1,00	1,00	0,615
206	1,10	1,00	1,00	0,615
207	1,10	1,00	1,00	0,615
208	1,10	1,00	1,00	0,684
209	1,10	1,00	1,00	0,615
210	1,10	1,00	1,00	0,462
211	1,10	1,00	1,00	0,615
212	1,10	1,00	1,00	0,692
213	1,10	1,00	1,00	1,000
214	1,10	1,00	1,00	0,923
215	1,10	1,00	1,00	0,855
216	1,10	1,00	1,00	1,000
217	1,10	1,00	1,00	0,846
218	1,10	1,00	1,00	0,615
219	1,10	1,00	1,00	0,821
220	1,10	1,00	1,00	0,692
221	1,10	1,00	1,00	0,846
222	1,10	1,00	1,00	1,000
223	1,10	1,00	1,00	0,846
224	1,10	1,00	1,00	0,692
225	1,10	1,00	1,00	0,769
226	1,10	1,00	1,00	0,692
227	1,10	1,00	1,00	0,940
228	1,10	1,00	1,00	0,846
229	1,10	1,00	1,00	0,692
230	1,10	1,00	1,00	1,000
231	1,10	1,00	1,00	0,577
232	1,10	1,00	1,00	1,000
233	1,10	1,00	1,00	0,846
234	1,10	1,00	1,00	1,111
235	1,10	1,00	1,00	0,598
236	1,10	1,00	1,00	0,513
237	1,10	1,00	1,00	0,598
238	1,10	1,00	1,00	0,684
239	1,10	1,00	1,00	1,334

Продовження додатку А

240	1,10	1,00	1,00	0,855
241	1,10	1,00	1,00	0,923
242	1,10	1,00	1,00	1,197
243	1,10	1,00	1,00	0,923
244	1,10	1,00	1,00	0,821
245	1,10	1,00	1,00	0,855
246	1,10	1,00	1,00	0,855
247	1,10	1,00	1,00	0,940
248	1,10	1,00	1,00	0,684
249	1,10	1,00	1,00	1,111
250	1,10	1,00	1,00	1,368
251	1,10	1,00	1,00	0,628
252	1,10	1,00	1,00	1,111
253	1,10	1,00	1,00	1,000
254	1,10	1,00	1,00	1,111
255	1,10	1,00	1,00	0,846
256	1,10	1,00	1,00	1,394
257	1,10	1,00	1,00	1,001
258	1,10	1,00	1,00	0,907
259	1,10	1,00	1,00	0,910
260	1,10	1,00	1,00	1,154
261	1,10	1,00	1,00	0,907
262	1,10	1,00	1,00	1,502
263	1,10	1,00	1,00	1,400
264	1,10	1,00	1,00	1,368
265	1,10	1,00	1,00	1,026
266	1,10	1,00	1,00	1,505
267	1,10	1,00	1,00	1,026
268	1,10	1,00	1,00	1,111
269	1,10	1,00	1,00	1,026
270	1,10	1,00	1,00	0,855
271	1,10	1,00	1,00	0,940
272	1,10	1,00	1,00	0,855
273	1,10	1,00	1,00	0,940
274	1,10	1,00	1,00	1,339
275	1,10	1,00	1,00	1,787
276	1,10	1,00	1,00	0,846
277	1,10	1,00	1,00	1,000
278	1,10	1,00	1,00	1,026
279	1,10	1,00	1,00	0,940
280	1,10	1,00	1,00	0,833
281	1,10	1,00	1,00	0,833
282	1,10	1,00	1,00	1,094
283	1,10	1,00	1,00	1,163
284	1,10	1,00	1,00	1,000
285	1,10	1,00	1,00	1,197
286	1,10	1,00	1,00	1,787
287	1,10	1,00	1,00	1,128

Продовження додатку А

288	1,10	1,00	1,00	1,222
289	1,10	1,00	1,00	1,667
290	1,10	1,00	1,00	1,445
291	1,10	1,00	1,00	1,128
292	1,10	1,00	1,00	1,000
293	1,10	1,00	1,00	0,769
294	1,10	1,00	1,00	0,957
295	1,10	1,00	1,00	1,000
296	1,10	1,00	1,00	0,769
297	1,10	1,00	1,00	0,727
298	1,10	1,00	1,00	1,000
299	1,10	1,00	1,00	1,453
300	1,10	1,00	1,00	2,111
301	1,10	1,00	1,00	1,975
302	1,10	1,00	1,00	1,436
303	1,10	1,00	1,00	1,556
304	1,10	1,00	1,00	1,889
305	1,10	1,00	1,00	1,889
306	1,10	1,00	1,00	1,334
307	1,10	1,00	1,00	1,641
308	1,10	1,00	1,00	1,436
309	1,10	1,00	1,00	1,334
310	1,10	1,00	1,00	1,436
311	1,10	1,00	1,00	1,128
312	1,10	1,00	1,00	1,667
313	1,10	1,00	1,00	1,744
314	1,10	1,00	1,00	1,793
315	1,10	1,00	1,00	1,710
316	1,10	1,00	1,00	1,795
317	1,10	1,00	1,00	1,667
318	1,10	1,00	1,00	1,889
319	1,10	1,00	1,00	1,556
320	1,10	1,00	1,00	1,889
321	1,10	1,00	1,00	1,889
322	1,10	1,00	1,00	1,423
323	1,10	1,00	1,00	0,923
324	1,10	1,00	1,00	1,778
325	1,10	1,00	1,00	1,334
326	1,10	1,00	1,00	1,641
327	1,10	1,00	1,00	1,676
328	1,10	1,00	1,00	1,667
329	1,10	1,00	1,00	1,436
330	1,10	1,00	1,00	1,316
331	1,10	1,00	1,00	0,846
332	1,10	1,00	1,00	0,846
333	1,10	1,00	1,00	0,940
334	1,10	1,00	1,00	0,846
335	1,10	1,00	1,00	0,778

Продовження додатку А

336	1,10	1,00	1,00	0,769
337	1,10	1,00	1,00	0,923
338	1,10	1,00	1,00	0,923
339	1,10	1,00	1,00	1,137
340	1,10	1,00	1,00	0,855
341	1,10	1,00	1,00	1,445
342	1,00	1,00	1,00	1,128
343	1,00	1,00	1,00	1,500
344	1,00	1,00	1,00	1,792
345	1,00	1,00	1,00	1,889
346	1,00	1,00	1,00	2,050
347	1,00	1,00	1,00	1,624
348	1,00	1,00	1,00	1,800
349	1,00	1,00	1,00	1,889
350	1,00	1,00	1,00	1,641
351	1,00	1,00	1,00	1,539
352	1,00	1,00	1,00	1,436
353	1,00	1,00	1,00	1,411
354	1,00	1,00	1,00	1,556
355	1,00	1,00	1,00	1,599
356	1,00	1,00	1,00	1,034
357	1,00	1,00	1,00	1,231
358	1,00	1,00	1,00	1,436
359	1,00	1,00	1,00	1,795
360	1,00	1,00	1,00	1,889
361	1,00	1,00	1,00	1,000
362	1,00	1,00	1,00	1,744
363	1,00	1,00	1,00	2,145
364	1,00	1,00	1,00	1,778
365	1,00	1,00	1,00	2,000
366	1,00	1,00	1,00	1,077
367	1,00	1,00	1,00	1,222
368	1,00	1,00	1,00	1,000
369	1,00	1,00	1,00	1,599
370	1,00	1,00	1,00	1,231
371	1,00	1,00	1,00	0,940
372	1,00	1,00	1,00	1,539
373	1,00	1,00	1,00	0,957
374	1,00	1,00	1,00	2,000
375	1,00	1,00	1,00	1,368
376	1,00	1,00	1,00	1,368
377	1,00	1,00	1,00	1,667
378	1,00	1,00	1,00	1,778
379	1,00	1,00	1,00	2,223
380	1,00	1,00	1,00	2,000
381	1,00	1,00	1,00	1,667
382	1,00	1,00	1,00	2,111
383	1,00	1,00	1,00	1,667

Продовження додатку А

384	1,00	1,00	1,00	2,111
385	1,00	1,00	1,00	1,778
386	1,00	1,00	1,00	1,988
387	1,00	1,00	1,00	1,505
388	1,00	1,00	1,00	1,154
389	1,00	1,00	1,00	1,034
390	1,00	1,00	1,00	0,940
391	1,00	1,00	1,00	0,846
392	1,00	1,00	1,00	1,077
393	1,00	1,00	1,00	0,923
394	1,00	1,00	1,00	0,898
395	1,00	1,00	1,00	1,881
396	1,00	1,00	1,00	1,624
397	1,00	1,00	1,00	2,052
398	1,00	1,00	1,00	2,308
399	1,00	1,00	1,00	2,334
400	1,00	1,00	1,00	2,308
401	1,00	1,00	1,00	2,154
402	1,00	1,00	1,00	1,949
403	1,00	1,00	1,00	2,287
404	1,00	1,00	1,00	1,000
405	1,00	1,00	1,00	1,949
406	1,00	1,00	1,00	1,989
407	1,00	1,00	1,00	2,279
408	1,00	1,00	1,00	1,334
409	1,00	1,00	1,00	0,923
410	1,00	1,00	1,00	2,154
411	1,00	1,00	1,00	2,154
412	1,00	1,00	1,00	2,154
413	1,00	1,00	1,00	3,000
414	1,00	1,00	1,00	1,795
415	1,00	1,00	1,00	1,949
416	1,00	1,00	1,00	1,744
417	1,00	1,00	1,00	1,000
418	1,00	1,00	1,00	1,889
419	1,00	1,00	1,00	0,923
420	1,00	1,00	1,00	1,710
421	1,00	1,00	1,00	1,368
422	1,00	1,00	1,00	2,565
423	1,00	1,00	1,00	1,973
424	1,00	1,00	1,00	1,231
425	1,00	1,00	1,00	1,795
426	1,00	1,00	1,00	2,154
427	1,00	1,00	1,00	1,299
428	1,00	1,00	1,00	2,513
429	1,00	1,00	1,00	1,954

Продовження додатку А

430	1,00	1,00	1,00	0,923
431	1,00	1,00	1,00	1,641
432	1,00	1,00	1,00	1,801
433	1,00	1,00	1,00	1,778
434	1,00	1,00	1,00	1,346
435	1,00	1,00	1,00	1,846
436	1,00	1,00	1,00	1,859
437	1,00	1,00	1,00	1,857
438	1,00	1,00	1,00	1,846
439	1,00	1,00	1,00	1,667
440	1,00	1,00	1,00	1,652
441	1,00	1,00	1,00	1,790
442	1,00	1,00	1,00	1,447
443	1,00	1,00	1,00	1,139
444	1,00	1,00	1,00	1,755
445	1,00	1,00	1,00	2,100
446	1,00	1,00	1,00	2,052
447	1,00	1,00	1,00	1,453
448	1,00	1,00	1,00	0,846
449	1,00	1,00	1,00	1,077
450	1,00	1,00	1,00	1,316
451	1,00	1,00	1,00	1,539
452	1,00	1,00	1,00	1,641
453	1,00	1,00	1,00	1,231
454	1,00	1,00	1,00	2,052
455	1,00	1,00	1,00	1,411
456	1,00	1,00	1,00	1,308
457	1,00	1,00	1,00	0,769
458	1,00	1,00	1,00	0,940
459	1,00	1,00	1,00	1,026
460	1,00	1,00	1,00	1,128
461	1,00	1,00	1,00	1,128
462	1,00	1,00	1,00	1,154
463	1,00	1,00	1,00	1,197
464	1,00	1,00	1,00	1,111
465	1,00	1,00	1,00	0,855
466	1,00	1,00	1,00	0,957
467	1,00	1,00	1,00	0,855
468	1,00	1,00	1,00	0,940
469	1,00	1,00	1,00	1,197
470	1,00	1,00	1,00	1,624
471	1,00	1,00	1,00	0,684
472	1,00	1,00	1,00	0,855
473	1,00	1,00	1,00	1,368
474	1,00	1,00	1,00	0,889
475	1,00	1,00	1,00	1,111
476	1,00	1,00	1,00	0,769
477	1,00	1,00	1,00	1,197

Продовження додатку А

478	1,00	1,00	1,00	0,940
479	1,00	1,00	1,00	1,026
480	1,00	1,00	1,00	0,615
481	1,00	1,00	1,00	0,769
482	1,00	1,00	1,00	0,718
483	1,00	1,00	1,00	1,111
484	1,00	1,00	1,00	0,769
485	1,00	1,00	1,00	0,769
486	1,00	1,00	1,00	0,889
487	1,00	1,00	1,00	0,769
488	1,00	1,00	1,00	0,855
489	1,00	1,00	1,00	0,684
490	1,00	1,00	1,00	0,940
491	1,00	1,00	1,00	1,334
492	1,00	1,00	1,00	1,111
493	1,00	1,00	1,00	0,957
494	1,00	1,00	1,00	0,889
495	1,00	1,00	1,00	0,855
496	1,00	1,00	1,00	0,855
497	1,00	1,00	1,00	0,855
498	1,00	1,00	1,00	0,821
499	1,00	1,00	1,00	1,026
500	1,00	1,00	1,00	0,855
501	1,00	1,00	1,00	0,769
502	1,00	1,00	1,00	0,769
503	1,00	1,00	1,00	0,769
504	1,00	1,00	1,00	0,940
505	1,00	1,00	1,00	1,090
506	1,00	1,00	1,00	0,940
507	1,00	1,00	1,00	0,855
508	1,00	1,00	1,00	0,855
509	1,00	1,00	1,00	1,163
510	1,00	1,00	1,00	0,769
511	1,00	1,00	1,00	0,769
512	1,00	1,00	1,00	0,855
513	1,00	1,00	1,00	0,855
514	1,00	1,00	1,00	0,769
515	1,00	1,00	1,00	0,769
516	1,00	1,00	1,00	1,000
517	1,00	1,00	1,00	0,769
518	1,00	1,00	1,00	0,769
519	1,00	1,00	1,00	0,769
520	1,00	1,00	1,00	0,769
521	1,00	1,00	1,00	0,769
522	1,00	1,00	1,00	0,769
523	1,00	1,00	1,00	0,769
524	1,00	1,00	1,00	0,855
525	1,00	1,00	1,00	1,026

Кінець додатку А

526	1,00	1,00	1,00	1,041
527	1,00	1,00	1,00	0,769
528	1,00	1,00	1,00	0,769
529	1,00	1,00	1,00	0,769
530	1,00	1,00	1,00	0,769
531	1,00	1,00	1,00	0,769
532	1,00	1,00	1,00	1,111
533	1,00	1,00	1,00	0,769
534	1,00	1,00	1,00	0,769
535	1,00	1,00	1,00	0,769
536	1,00	1,00	1,00	0,940
537	1,00	1,00	1,00	0,769
538	1,00	1,00	1,00	0,769
539	1,00	1,00	1,00	1,111
540	1,00	1,00	1,00	0,769
541	1,00	1,00	1,00	0,769
542	1,00	1,00	1,00	0,940
543	1,00	1,00	1,00	0,769
544	1,00	1,00	1,00	1,026
545	1,00	1,00	1,00	0,940
546	1,00	1,00	1,00	0,855
547	1,00	1,00	1,00	0,769
548	1,00	1,00	1,00	0,769
549	1,00	1,00	1,00	0,940
550	1,00	1,00	1,00	0,769
551	1,00	1,00	1,00	0,769
552	1,00	1,00	1,00	0,769
553	1,00	1,00	1,00	0,855
554	1,00	1,00	1,00	0,769
555	1,00	1,00	1,00	0,769
556	1,00	1,00	1,00	0,769
557	1,00	1,00	1,00	0,769
558	1,00	1,00	1,00	0,769
559	1,00	1,00	1,00	0,769

**Перелік агро виробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за
сільськогосподарськими угіддями**

№ з/п	Шифр	Назва агро виробничої групи ґрунтів	Бали бонітетів			
			Рілля	Сіножаті	Пасовища	Багаторічні насадження
1.	5б	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти на піщаних відкладах	13	13	11	10
2.	29г	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти	29	44	32	28
3.	37г	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті легкосуглинкові ґрунти	20	22	32	19
4.	41в	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані супіщані ґрунти	29	49	33	29
5.	41г	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані легкосуглинкові ґрунти	43	52	43	43
6.	41д	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти	50	44	32	28
7.	49г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті легкосуглинкові	36	43	33	33
8.	50г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті легкосуглинкові	25	25	22	21
9.	51г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті легкосуглинкові	22	20	19	18
10.	52в	Чорноземи типові слабогумусовані супіщані та їх комплекси з осолоділими ґрунтами до 30 %	38	44	32	28
11.	52г	Чорноземи типові слабогумусовані легкосуглинкові та їх комплекси з осолоділими ґрунтами до 30 %	43	39	33	43
12.	52г	Чорноземи типові слабогумусовані легкосуглинкові та їх комплекси з осолоділими ґрунтами до 30 %	45	41	45	45
13.	52д	Чорноземи типові слабогумусовані середньосуглинкові та їх комплекси з осолоділими ґрунтами до 30 %	49	45	32	28
14.	53г	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові	55	50	55	55
15.	53г	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові	58	53	58	58
16.	53д	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові	63	57	63	63
17.	53д	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові	58	53	58	58
18.	55г	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті легкосуглинкові	45	41	45	45
19.	55г	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті легкосуглинкові	50	45	46	46
20.	55д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті середньосуглинкові	49	45	32	49
21.	55д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті середньосуглинкові	53	48	49	49

Продовження додатка Б

№ з/п	Шифр	Назва агровиробничої групи ґрунтів	Бали бонітетів			
			Рілля	Сіножаті	Пасовища	Багаторічні насадження
22.	56г	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті легкосуглинкові	36	32	31	29
23.	56г	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті легкосуглинкові	38	49	33	33
24.	56д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті середньосуглинкові	41	36	33	36
25.	56д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті середньосуглинкові	37	44	32	30
26.	57г	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті легкосуглинкові	30	26	26	25
27.	57г	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті легкосуглинкові	29	26	24	24
28.	57д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті середньосуглинкові	33	29	28	28
29.	121г	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни легкосуглинкові	61	54	60	79
30.	121д	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни середньосуглинкові	66	58	65	85
31.	123г	Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакові ґрунти легкосуглинкові	51	44	32	41
32.	133в	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни супіщані	35	49	47	37
33.	133г	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни легкосуглинкові	39	44	52	41
34.	133д	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни середньосуглинкові	43	44	57	45
35.	134г	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені легкосуглинкові ґрунти	36	44	45	37
36.	134д	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені середньосуглинкові ґрунти	37	44	45	37
37.	139г	Мочаристі і мочарні незасолені легкосуглинкові ґрунти та поєднання з їх переважанням	27	44	33	28
38.	141	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні неосушені ґрунти	11	44	8	8
39.	141	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні неосушені ґрунти	9	1	9	9
39.	141	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні неосушені ґрунти	9	1	9	9
40.	145	Торфово-болотні ґрунти і торфовища мілкі неосушені	10	44	37	37
41.	150	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, неосушені	9	44	34	34

Подовження додатку Б

№ з/п	Шифр	Назва агровиробничої групи ґрунтів	Бали бонітетів			
			Рілля	Сіножаті	Пасовища	Багаторічні насадження
42.	177в	Дернові неглибокі глейові супіщані ґрунти	18	44	32	28
43.	178а	Дернові глибокі глейові піщані ґрунти та їх опідзолені відміни	23	49	33	30
44.	181в	Дернові глейові карбонатні супіщані ґрунти	25	49	28	27
45.	181г	Дернові глейові карбонатні легкосуглинкові ґрунти	31	44	38	37
46.	181д	Дернові глейові карбонатні середньосуглинкові ґрунти	45	44	55	53
47.	209г	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти	66	58	70	69
48.	209г	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти	52	49	55	55
49.	209д	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти	60	55	64	63
50.	209д	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти	60	53	63	63
51.	210в	Намиті лучні супіщані ґрунти	33	49	33	35
52.	210г	Намиті лучні легкосуглинкові ґрунти	36	28	38	37
53.	210г	Намиті лучні легкосуглинкові ґрунти	32	25	34	34
54.	210д	Намиті лучні середньосуглинкові ґрунти	44	44	47	46
55.	210д	Намиті лучні середньосуглинкові ґрунти	39	30	42	41
56.	211г	Рекультивовані легкосуглинкові ґрунти з насипним гумусовим шаром	28	49	33	30
57.	215а	Розмиті піщані ґрунти і відходи рихлих піщаних порід	8	44	32	28
58.	215г	Розмиті легкосуглинкові ґрунти і відходи рихлих лесовидних порід	13	44	13	10
59.	215г	Розмиті легкосуглинкові ґрунти і відходи рихлих лесовидних порід	13	13	12	9

**КОЕФІЦІЄНТ, який враховує цільове призначення земельної ділянки
(Кцп) приймається відповідно до додатку 8 Методики.**

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
розділ	підрозділ		
Секція А		Землі сільськогосподарського призначення	
01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1
	01.02	Для ведення фермерського господарства	1
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	1
	01.05	Для індивідуального садівництва	1
	01.06	Для колективного садівництва	1
	01.07	Для городництва	1
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	1
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	0,7
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	0,7
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	1
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	2,5
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	1
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13, 01.15-01.19 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	01.15	Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами	0,1
	01.16	Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами	1
	01.17	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)	0,1
	01.18	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони	0,5
	01.19	Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами	0,5
Секція В		Землі житлової та громадської забудови	
		Землі житлової забудови	
02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1
	02.02	Для колективного житлового будівництва	1
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	1
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	1

Продовження додатку В

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
розділ	підрозділ		
02	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	1
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	1
	02.07	Для іншої житлової забудови	1
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09-02.12 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	1,5
	02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	1,5
	02.11	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	02.12	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	0,5
03	Землі громадської забудови		
	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	0,7
	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,7
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	0,7
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	0,7
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	0,7
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	0,7
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	2,5
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	2,5
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	2,5
	03.10	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	2,5
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,7
03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	0,7	

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
розділ	підрозділ		
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	2,5
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	0,5
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	0,7
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17-03.20 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	2
	03.18	Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань	0,5
	03.19	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	03.20	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	0,5
Секція С	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення		
	Землі природно-заповідного фонду		
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	0,5
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	0,5
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	0,5
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	0,5
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	0,5
04	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	0,5
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	0,5
	04.08	Для збереження та використання заказників	0,5
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	0,5
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	0,5
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	0,5

Продовження додатку В

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
розділ	підрозділ		
05	05.01	Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)	0,5
	05.02	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
Секція D		Землі оздоровчого призначення	
06	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	0,5
	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	0,5
	06.03	Для інших оздоровчих цілей	0,5
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01-06.03, 06.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	06.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,5
Секція E		Землі рекреаційного призначення	
07	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	0,5
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	0,5
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	0,5
	07.04	Для колективного дачного будівництва	0,5
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01-07.04, 07.06-07.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	07.06	Для збереження, використання та відтворення зелених зон і зелених насаджень	0,5
	07.07	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	07.08	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування	0,5
	07.09	Земельні ділянки загального користування відведені під місця поховання	0,5
Секція G		Землі історико-культурного призначення	
08	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	0,5

Продовження додатку В

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
розділ	підрозділ		
08	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	0,5
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	0,5
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01-08.03, 08.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	08.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
Секція Н	Землі лісогосподарського призначення		
09	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	1
	09.02	Для іншого лісогосподарського призначення	1
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01-09.02, 09.04-09.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	09.04	Для розміщення господарських дворів лісогосподарських підприємств, установ, організацій та будівель лісомисливського господарства	1
	09.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
Секція І	Землі водного фонду		
10	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	0,5
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	0,5
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	
	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	0,65
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів	0,5
	10.06	Для сінокосіння	1
	10.07	Для рибогосподарських потреб	1,2
	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	0,5
	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	0,7
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	0,65
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	0,5
	10.12	Для цілей підрозділів 10.01-10.11, 10.13-10.16 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	10.13	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1

Продовження додатку В

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
розділ	підрозділ		
	10.14	Водні об'єкти загального користування	0,5
	10.15	Земельні ділянки під пляжами	0,5
	10.16	Земельні ділянки під громадськими сіножатами	0,5
Секція J	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення		
	Землі промисловості		
11	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	1
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	1,2
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	1,2
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	0,65
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01-11.04, 11.06-11.08 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	11.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	11.07	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	0,5
	11.08	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами	0,5
	Землі транспорту		
12	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	0,5
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	0,5
	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	0,5
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	0,5
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	0,5

Продовження додатку В

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
розділ	підрозділ		
12	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	0,5
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	0,5
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	0,5
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	0,5
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11-12.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	2,5
	12.12	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	12.13	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,5
13	Землі зв'язку		
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	1,2
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	1,2
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	1,2
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05-13.06 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	13.05	Для розміщення та постійної діяльності Держслужби спеціального зв'язку та захисту інформації України	0,5
	13.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
14	Землі енергетики		
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	0,5
	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії	0,5
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01-14.02, 14.04-14.06 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
розділ	підрозділ		
14	14.04	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	14.05	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	0,5
	14.06	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами	0,5
15	Землі оборони		
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил	0,5
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності Національної гвардії	0,5
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби	0,5
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки	0,5
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту	0,5
	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	0,5
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів, військових формувань	0,5
	15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07, 15.09-15.11 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	15.09	Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС	0,5
	15.10	Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції	0,5
15.11	Для розміщення структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління Міноборони	0,5	

СХЕМА ОЦІНОЧНИХ РАЙОНІВ
БЛОЦЕРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

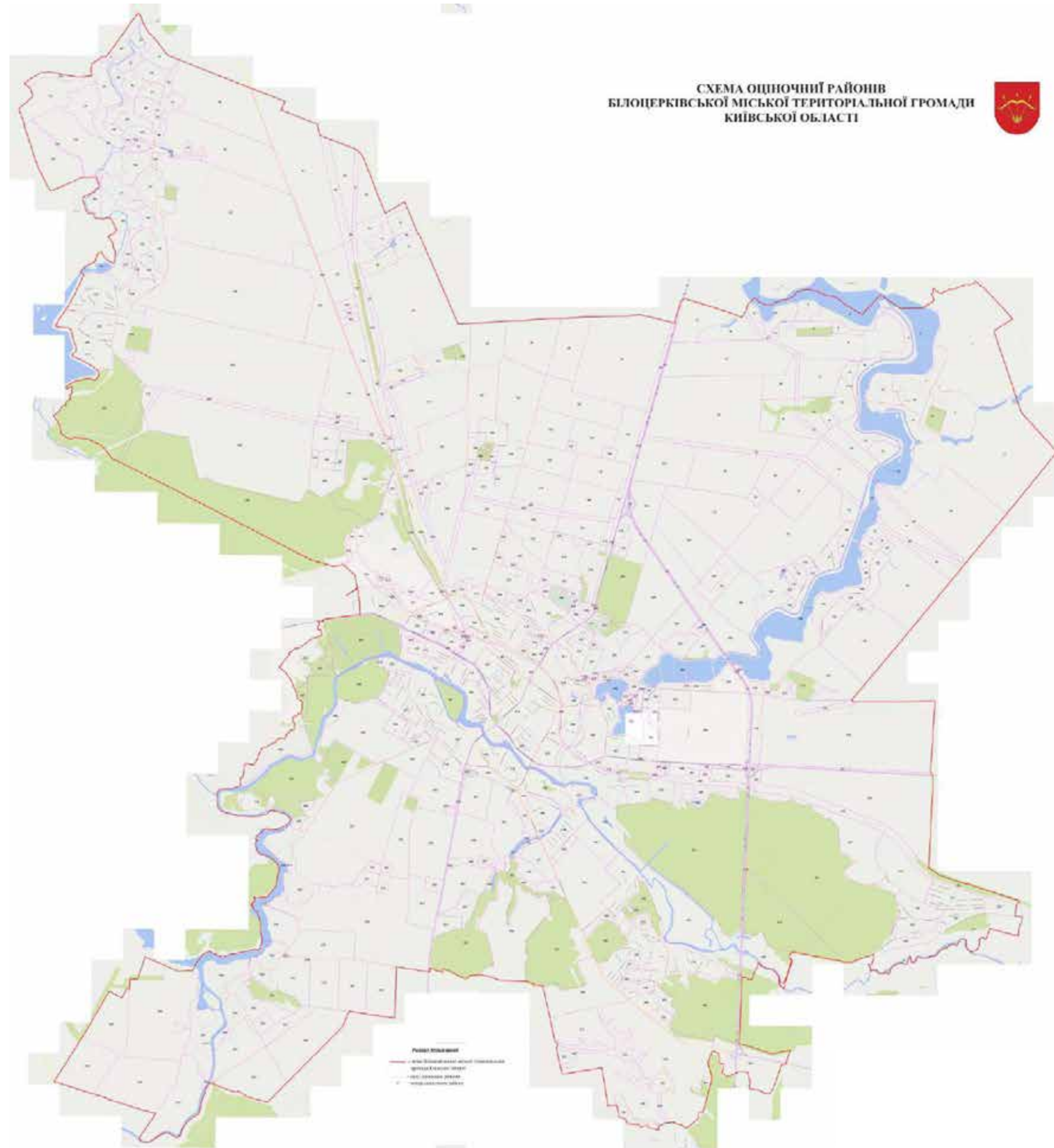
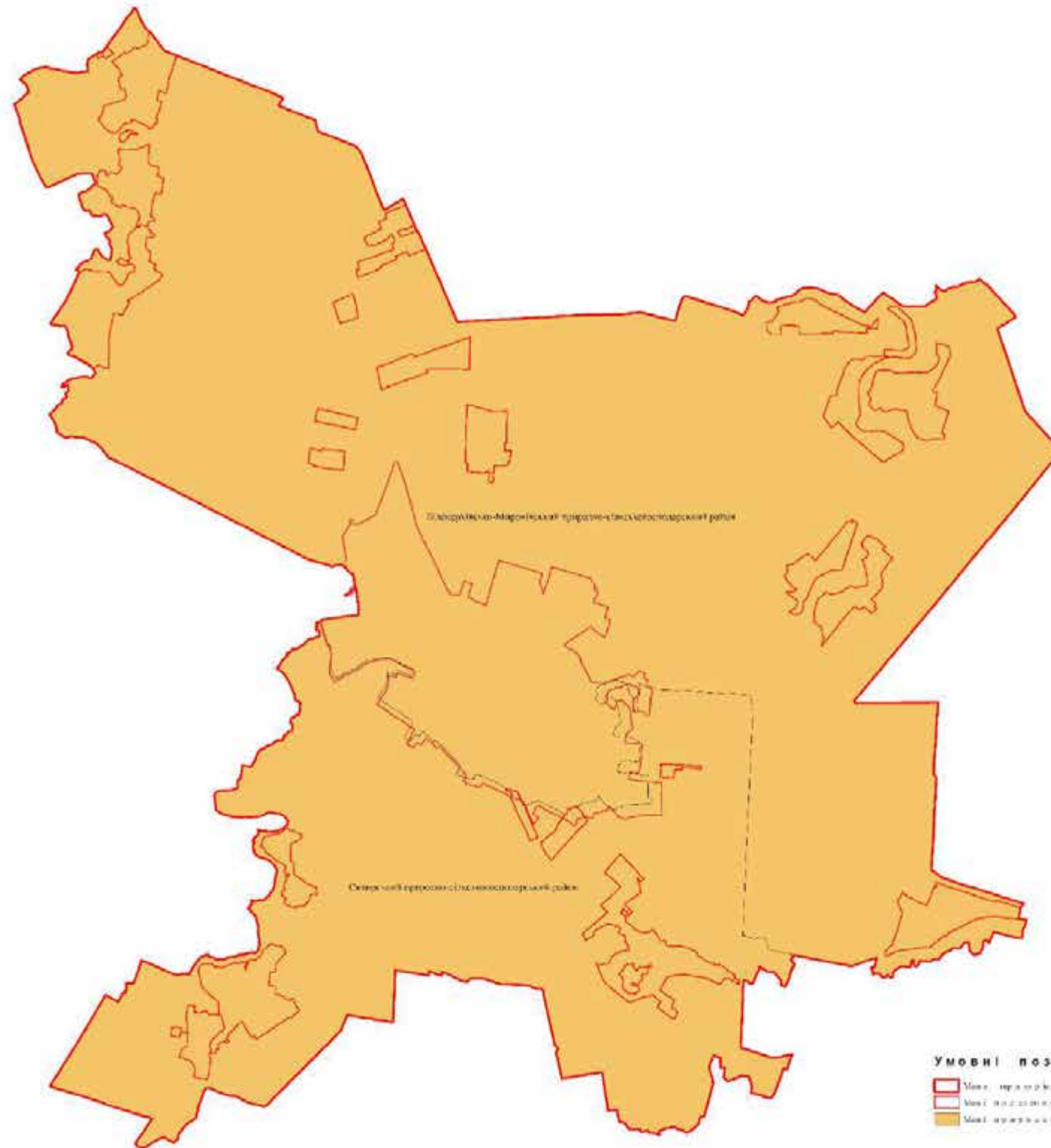




СХЕМА ПРИРОДНО-СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ РАЙОНІВ
БІЛОЦЕРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- Місце природоохоронної території
- Місце водних об'єктів
- Місце природно-сільськогосподарського району



КАРТОГРАМА АГРОВПРОБНИЧНИХ ГРУП ҐРУНТІВ
БІЛОЦЕРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Умовні позначення

Мак. сировини	00	40	177
Мак. продукції	62	211	110
Культур.	10	211	111
Ліс.	11	210	111
Водні об'єкти	11	210	111
Аграрні ґрунти	10	210	111
01	40	209	114
11	81	209	112
17	81	204	112
18	81	204	112
19	81	204	112
20	81	204	112
21	81	204	112
22	81	204	112
23	81	204	112
24	81	204	112
25	81	204	112
26	81	204	112
27	81	204	112
28	81	204	112
29	81	204	112
30	81	204	112
31	81	204	112
32	81	204	112
33	81	204	112
34	81	204	112
35	81	204	112
36	81	204	112
37	81	204	112
38	81	204	112
39	81	204	112
40	81	204	112
41	81	204	112
42	81	204	112
43	81	204	112
44	81	204	112
45	81	204	112
46	81	204	112
47	81	204	112
48	81	204	112
49	81	204	112
50	81	204	112
51	81	204	112
52	81	204	112
53	81	204	112
54	81	204	112
55	81	204	112
56	81	204	112
57	81	204	112
58	81	204	112
59	81	204	112
60	81	204	112
61	81	204	112
62	81	204	112
63	81	204	112
64	81	204	112
65	81	204	112
66	81	204	112
67	81	204	112
68	81	204	112
69	81	204	112
70	81	204	112
71	81	204	112
72	81	204	112
73	81	204	112
74	81	204	112
75	81	204	112
76	81	204	112
77	81	204	112
78	81	204	112
79	81	204	112
80	81	204	112
81	81	204	112
82	81	204	112
83	81	204	112
84	81	204	112
85	81	204	112
86	81	204	112
87	81	204	112
88	81	204	112
89	81	204	112
90	81	204	112
91	81	204	112
92	81	204	112
93	81	204	112
94	81	204	112
95	81	204	112
96	81	204	112
97	81	204	112
98	81	204	112
99	81	204	112
100	81	204	112

