

Новаковська І.О., Бавровська Н.М.

**ІНФОРМАЦІЙНЕ
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ
ЗЕМЕЛЬ**

Навчальний посібник

Київ

2023

УДК 332.627:004(072)

Н 72

Рекомендовано до видання Вченою радою
Національного університету біоресурсів і природокористування України
(протокол № 4 від 25.10.2023 р.)

Рецензенти:

ГОЛЯН В.А. - доктор економічних наук, професор, директор ГО
«Європейський аналітичний центр», м. Київ;

БАРАНОВСЬКИЙ М.М. - доктор сільськогосподарських наук,
професор, професор кафедри біотехнології НАУ, м. Київ;

ТИХЕНКО О.М. - доктор технічних наук, професор кафедри екології
НАУ, м. Київ

КОШЕЛЬ А.О. - доктор економічних наук, доцент, доцент кафедри
геоінформатики і аерокосмічних досліджень Землі, НУБіП України, м. Київ;

Н 72 Інформаційне забезпечення грошової оцінки земель: навчальний посіб-
ник/ Новаковська І.О., Бавровська Н.М. Київ, 2023. 382 с.

ISBN 978-617-8351-51-9

У навчальному посібнику «Інформаційне забезпечення грошової оцінки земель» приділено належну увагу поглибленому розумінню принципів і методів грошової оцінки землі; вивченню інформаційних ресурсів для визначення грошової оцінки землі; методам їх збору, аналізу та практичному застосуванню.

Навчальний посібник рекомендовано для викладачів та студентів вищих навчальних закладів спеціальності 051 «Економіка» та 193 «Геодезія та землеустрій», які вивчають такі дисципліни, як «Оцінка землі», «Інформаційне забезпечення грошової оцінки земель» тощо. Посібник буде корисним студентам, аспірантам, викладачам закладів вищої освіти та інших науковців у галузі землеустрою та економіки, а також фахівцям управлінських органів виконавчої влади і місцевого самоврядування у сфері землеустрою.

УДК 332.627:004(072)

ISBN 978-617-8351-51-9

© Новаковська І.О., Бавровська Н.М., 2023

© НУБіП України, 2023

ВІДОМОСТІ ПРО АВТОРІВ

НОВАКОВСЬКА Ірина Олексіївна



Доктор економічних наук, член-кореспондент НААН України, професор кафедри земельного кадастру Національного університету біоресурсів і природокористування України.

Напрями науково-дослідної діяльності безпосередньо пов'язані з місцями постійної роботи в науково-дослідних і проектних організаціях та закладах вищої освіти.

В Інституті землеустрою Української академії аграрних наук та Головному науково-дослідному та проектному інституті землеустрою Держкомзему України у науково-дослідних підрозділах брала участь у виконанні комплексу робіт, пов'язаних з реформуванням земельних відносин, формуванням нормативної бази землевпорядкування, що стосувалася переважно земель сільськогосподарського призначення.

Набутий досвід дозволив доповнити встановлені особливості реформування сільськогосподарського землекористування практикою використання, перерозподілу, охорони аналогічних земель на міському рівні, формування регіональної земельної політики та особливо цінних земель в Київському інституті земельних відносин.

Крім міського землекористування велику увагу приділила дослідженню проблем використання і охорони земель енергетичної системи, автомобільного транспорту та дорожнього господарства, авіаційного транспорту на посадах доцента, професора та завідувача кафедри Національного авіаційного університету. Підготувала до захисту на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 051 – «економіка» двох аспірантів.

Автор і співавтор понад 160 наукових праць з економіки землекористування, управління землекористуванням, оцінки земельних ресурсів, землеустрою та охорони земель, з них 5 індивідуальні монографії, 4 навчальні посібники.

E-mail: novakovska@nubip.edu.ua

БАВРОВСЬКА Наталія Михайлівна



Кандидат економічних наук, доцент кафедри земельного кадастру Національного університету біоресурсів і природокористування. Викладає дисципліни «Проектування доріг місцевого значення», «Організація топографо-геодезичної діяльності та землевпорядних робіт», «Оцінка землі та нерухомого майна».

Наукові інтереси: грошова оцінка землі, розвиток кадастрово-реєстраційної системи, реалізація прав на землю, девелопмент нерухомості.

Автор та співавтор понад 120 наукових та науково-методичних праць, з них 95 наукових та 25 навчально-методичного характеру, у тому числі 7 монографій, 4 навчальних посібники.

E-mail: bavrovska_n@nubip.edu.ua

Зміст

ПЕРЕДМОВА	7
ТЕМА 1. ОСНОВИ ІНФОРМАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ: ДЖЕРЕЛА ТА МЕТОДИ ОТРИМАННЯ ІНФОРМАЦІЇ	9
1.1. Поняття інформаційних ресурсів та їх види	9
1.2. Законодавче регулювання інформаційної сфери в Україні	16
1.3. Класифікація джерел інформації	17
1.4. Методи отримання інформації	22
1.5. Пошук інформації в Інтернеті	24
1.6. Аналіз та оцінка інформації	26
Контрольні питання та завдання	32
Тести для самоконтролю	33
Список джерел	34
ТЕМА 2. ЗЕМЛЕОЦІНОЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ: ПОНЯТТЯ, ІНФОРМАЦІЙНІ РЕСУРСИ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	36
2.1. Визначення землеоціночної діяльності і її значення	36
2.2. Інформаційні ресурси для землеоціночної діяльності	39
2.2.1. Геологічні дані та картографія	39
2.2.2. Дистанційне зондування землі та супутникові зображення	49
2.2.3. Глобальна позиційна система (GPS) та географічні інформаційні системи (ГІС)	52
2.3. Взаємозв'язок принципів грошової оцінки та інформаційних джерел: роль, вплив та використання	53
2.3.1. Методичне забезпечення та правові засади грошової оцінки землі	53
2.3.2. Принципи оцінки земельних ділянок	85
2.4. Міжнародні, європейські та національні стандарти оцінки	92
2.5. Інфраструктура звітності оціночної діяльності	101
Контрольні питання та завдання	106
Тести для самоконтролю	107
Список джерел	109
ТЕМА 3. ЗНАЧЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	112
3.1. Визначення та призначення містобудівної документації	112
3.2. Види містобудівної документації	124

3.3. Значення містобудівної документації для грошової оцінки земель ..	136
Контрольні питання та завдання.....	151
Тести для самоконтролю	152
Список джерел	154
ТЕМА 4. ЗНАЧЕННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	157
4.1. Визначення та призначення землевпорядної документації.....	157
4.2. Види землевпорядної документації.....	162
4.3. Значення землевпорядної документації для грошової оцінки земель.....	166
Контрольні питання та завдання.....	171
Тести для самоконтролю	172
Список джерел	173
ТЕМА 5. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ В МІСЬКОМУ СЕРЕДОВИЩІ	175
5.1. Міська територія як ключовий аспект в оцінці земельних ділянок... ..	175
5.2. Світовий досвід визначення міської території.....	183
5.3. Законодавча база земельної власності та планування населених пунктів.	188
5.4. Розвиток системи інвентаризації міських земель як частини кадастрового обліку	193
5.5. Економічні чинники вартості земельних ділянок у міському середовищі.....	197
Контрольні питання та завдання.....	206
Тести для самоконтролю	207
Список джерел	208
ТЕМА 6. НОРМАТИВНО-КОШТОРИСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ТА ЇЇ ЗАСТОСУВАННЯ В ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬНИХ ПОЛІПШЕНЬ	211
6.1. Значення і роль земельних поліпшень при оцінці земельних ділянок.	211
6.2. Система проектно-кошторисної документації.....	215
6.3. Державні будівельні норми, нормативи і правила	229
6.4. Сучасні принципи ціноутворення у будівництві.....	232
6.5. Укрупнені показники відновної вартості та таблиці фізичного зносу конструкцій	237
Контрольні питання та завдання.....	241

Тести для самоконтролю	242
Список джерел	243
ТЕМА 7. МАСОВА ОЦІНКА ЗЕМЛІ ЯК ІНСТРУМЕНТ РОЗВИТКУ АГРАРНОГО СЕКТОРУ В УКРАЇНІ	245
7.1. Сутність масової оцінка земель: вітчизняний та зарубіжний досвід.	245
7.2. Запровадження масової оцінки землі в Україні	250
7.3. Практичні аспекти визначення грошової оцінки землі	254
Контрольні питання та завдання	258
Тести для самоконтролю	259
Список джерел	261
ТЕМА 8. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЯК КОМПОНЕНТ ВИЗНАЧЕННЯ ЗБИТКІВ І ЗАВДАНОЇ ШКОДИ....	262
8.1. Загальні засади оцінки визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду, землевласникам та землекористувачам	262
8.2. Порядок визначення шкоди та збитків, завданих землекористуванню	273
8.3. Визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації	281
Контрольні питання та завдання	294
Тести для самоконтролю	294
Список джерел	296
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:	298
КОРОТКИЙ ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК.....	301
ДОДАТКИ	309

ПЕРЕДМОВА

Однією з основних стратегічних цілей України є забезпечення подальшого економічного розвитку країни забезпечуючи прозоре та ефективне управління земельним, ринок земель. Земля є найціннішим ресурсом, який має важливе значення для розвитку суспільства та економіки.

Визначення реальної, справедливої вартості має важливе значення як для оподаткування та приватизації земельних ділянок, так і для укладання майнових угод стосовно землі та права її оренди на вторинному ринку. Крім того, оцінка землі є обов'язковою при розробці та реалізації інвестиційних проектів, отриманні кредитів під заставу нерухомого майна.

Грошова оцінка землі відіграє критичну роль у процесі прийняття рішень щодо використання земельних ділянок, планування розвитку міст та регіонів, здійснення інфраструктурних проектів, охорони навколишнього середовища та багато інших аспектів. Оцінка землі необхідна для порівняльного аналізу і прогнозу ефективності її використання, здійснення цивільно-правових угод, визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, справляння державного мита тощо. Об'єктивна оцінка земель потребує повної та достовірної інформації, що дозволить забезпечити її виконання.

Інформаційне забезпечення є обов'язковою умовою здійснення грошової оцінки земель. Від ступеня, рівня, повноти інформативного забезпечення залежить достовірність, точність, обґрунтованість результатів грошової оцінки земель, яка є складовою частиною земельного кадастру.

Мета курсу – опанування майбутніми фахівцями-землевпорядниками сутності інформаційних аспектів оцінки земель та застосування інформаційних технологій при здійсненні оцінки.

Завдання курсу полягає в тому, щоб студенти отримали знання, які слугуватимуть їм і при безпосередньому виконанні земельнооціночних робіт, і при критичному аналізі результатів оцінки.

Посібник містить вступ, вісім розділів, контрольні запитання до кожного з розділів, словник понять і термінів та список рекомендованої літератури. Навчальний посібник підготовлений згідно з навчальною програмою дисципліни та виступає в якості теоретичної і практичної бази навчально-методичного забезпечення дисципліни «Інформаційне забезпечення грошової оцінки земель». Написаний у співавторстві: 1 розділ – д.е.н., проф. Новаковська І.О., 2,3,4,5 розділи – д.е.н., проф. Новаковська І.О., к.е.н. доц. Бавровська Н.М., 6 розділ – д.е.н., проф. Новаковська І.О., 7, 8 розділ – Новаковська І.О., к.е.н. доц. Бавровська Н.М.

Бажаємо вам успіху у вивченні та практичному використанні знань, які ви отримаєте з цього посібника. Нехай він стане вашим надійним джерелом інформації та натхненням для досягнення ваших професійних та особистих цілей у галузі грошової оцінки землі.

ТЕМА 1. ОСНОВИ ІНФОРМАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ: ДЖЕРЕЛА ТА МЕТОДИ ОТРИМАННЯ ІНФОРМАЦІЇ

План

- 1.1. Поняття інформаційних ресурсів та їх види
- 1.2. Законодавче регулювання інформаційної сфери в Україні
- 1.3. Класифікація джерел інформації
- 1.4. Методи отримання інформації
- 1.5. Пошук інформації в Інтернеті
- 1.6. Аналіз та оцінка інформації
- 1.7. Використання інформації в землеоціночній діяльності



Контрольні питання та завдання



Тести для самоконтролю



Список джерел

1.1. Поняття інформаційних ресурсів та їх види

Конституція України, що прийнята 28 червня 1996 року, вперше за всю історію країни визнала землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Встановлено, що від імені Українського народу право власника на землю здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування [1].

Роль землі у розвитку суспільного виробництва є визначальною для багатьох галузей економіки, а також просторовим базисом розміщення всіх галузей народного господарства і розселення населення. Тому визначення справедливої вартості землі є актуальним питанням сьогодення. Основою оцінки землі, безперечно, є інформація.

Визначень понять «інформація», «інформаційні ресурси» в нормативних документах та науковій літературі існує досить багато. Але єдиної думки серед науковців щодо цього соціального феномена ще немає. (Рис.1.1.)

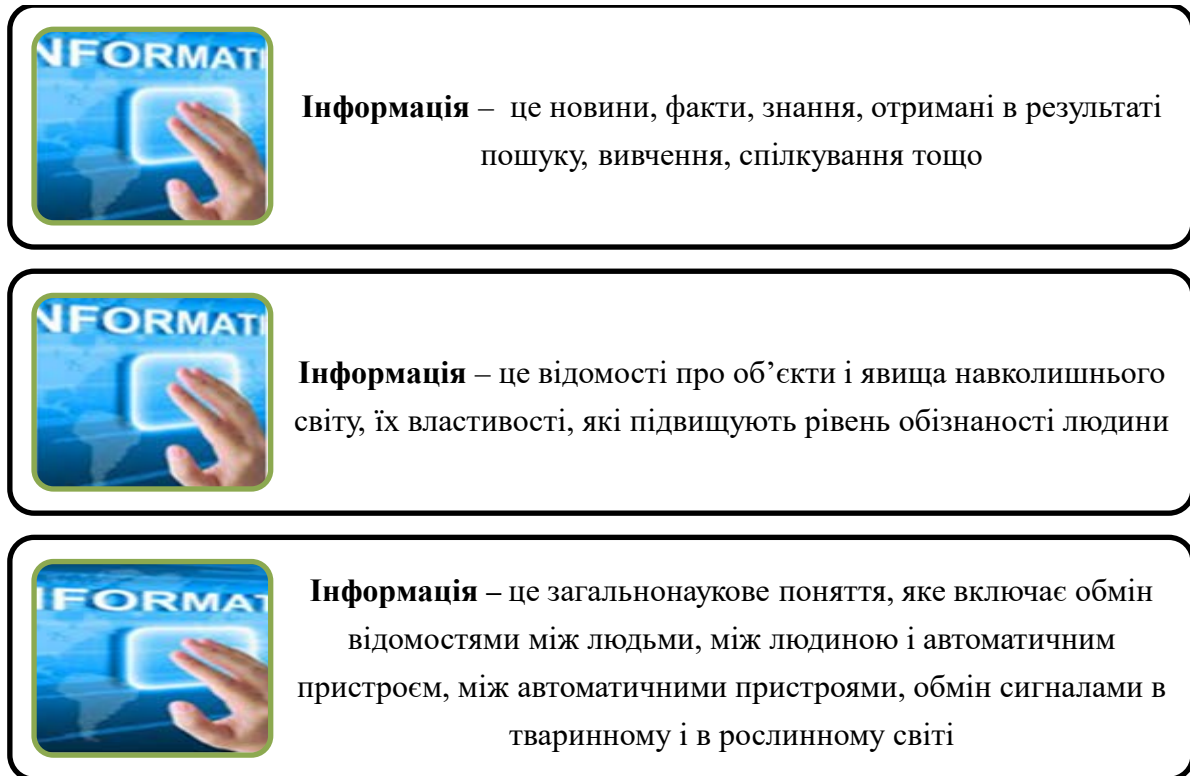


Рис. 1.1. Поняття інформації [2, 3]

Достовірність інформації означає, що вона відповідає реальності. Інформація є повною, якщо її достатньо для розуміння ситуації та прийняття рішення. Своєчасність інформації означає, що вона є саме тією, яка потрібна на даний момент, суттєвою, важливою на цей час. Цю властивість інформації називають також актуальністю (від англ. «actual», що означає існуючий у дійсності, дійовий). Корисність інформації визначається з огляду на ті завдання, які можна вирішити за її допомогою. Інформація має реальну цінність тоді, коли вона є зрозумілою. Зрозумілість інформації означає, що споживач, який сприйняв повідомлення, здатний відновити той сенс, який вкладався в це повідомлення передавачем інформації [2].

Для того щоб інформація сприяла прийняттю на її основі правильних рішень, вона має відповідати таким критеріям, як достовірність, повнота, своєчасність, корисність, зрозумілість. (Рис. 1.2.)



Інформаційні ресурси - це будь-які джерела інформації, які можуть використовуватись для отримання знань і розвитку

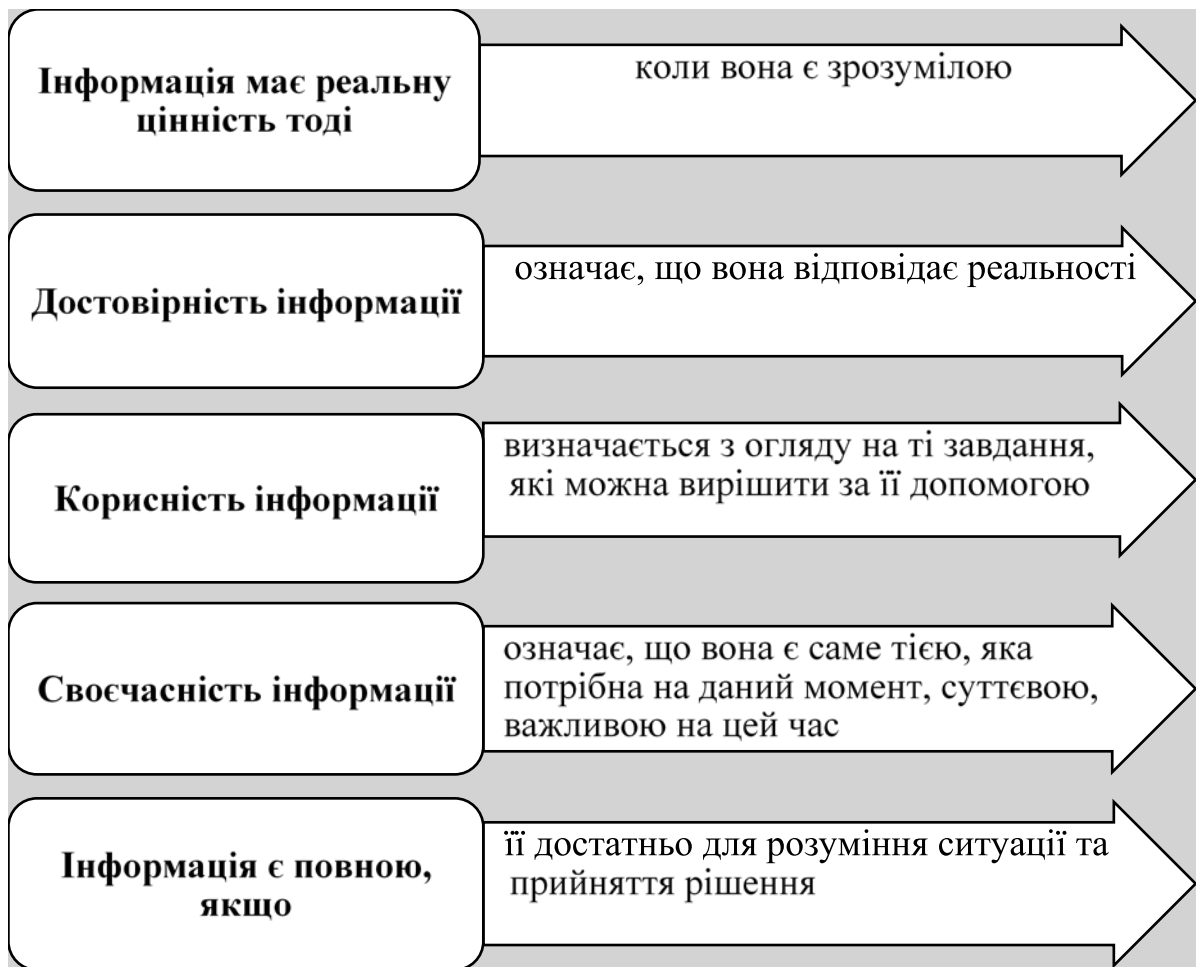
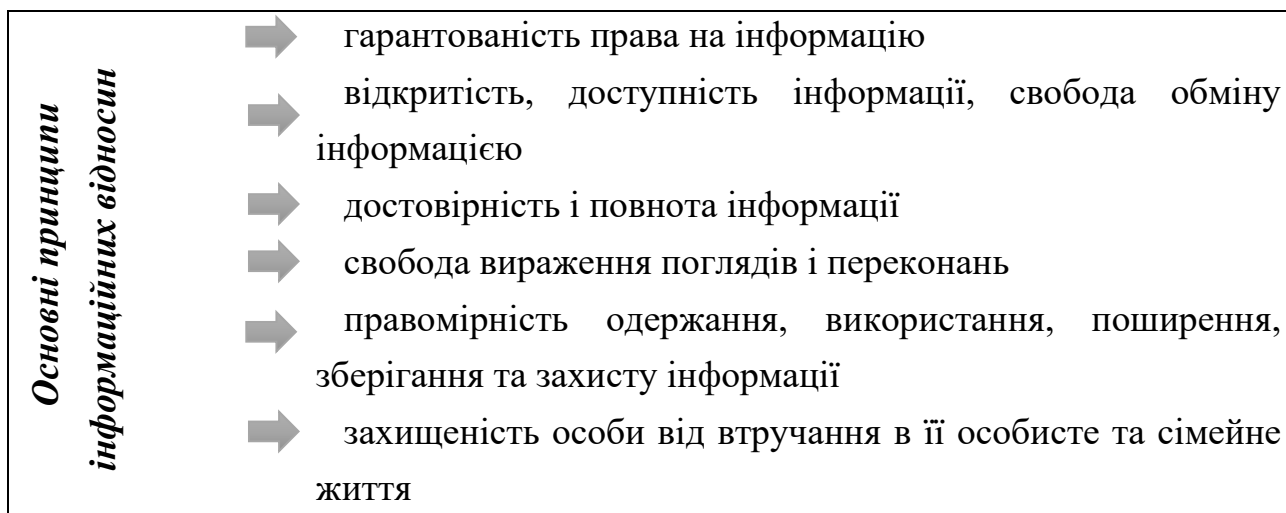


Рис. 1.2. Критерії інформації [2]

Сутність поняття «інформаційних відносин» виражається основними елементами, які представлені на рис. 1.3.

Об'єктом інформаційних відносин є інформація.



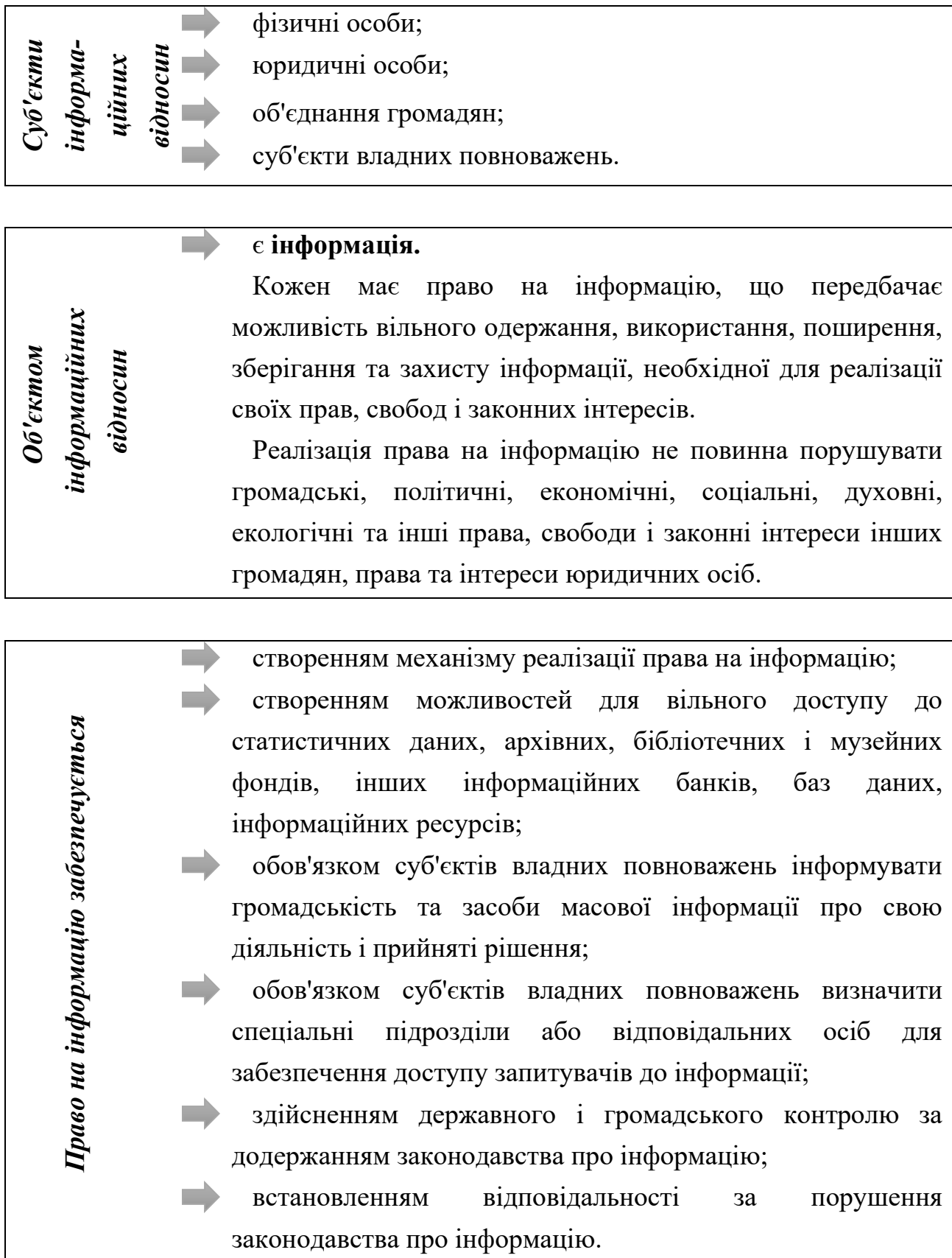


Рис. 1.3. Сутність поняття «інформаційні відносини» [2]

Такими ресурсами можуть бути друковані видання, електронні документи, веб-сайти, бази даних, мультимедійні матеріали та інші засоби інформації.

Основні види інформаційних ресурсів [2]:

друковані видання: це можуть бути книги, журнали, газети, буклети, брошури та інші друковані матеріали. Вони мають свої переваги, такі як доступність та портативність, але також мають свої недоліки, такі як вартість та обмежений доступ до актуальної інформації;



Друковане видання - видання, яке видається в друкованому вигляді тобто, віддруковане на папері тим чи іншим способом

електронними документами можуть бути текстові документи, презентації, зображення та інші матеріали, які зберігаються у цифровому форматі. Вони мають перевагу доступності та швидкості пошуку інформації, але можуть бути менш зручними для читання, якщо не забезпечено підходящого екрану або зручного засобу читання;



Електронний документ - документ, інформація в якому зафіксована у вигляді електронних даних, включаючи обов'язкові реквізити документа

бази даних - це збірники інформації, які можуть бути використані для пошуку даних на певну тему. Вони можуть бути загальнодоступними або доступними тільки за плату, і мають перевагу точності інформації та можливості пошуку;



База даних – це засіб збирання та впорядкування інформації

веб-сайти - різноманітні веб-сторінки, які містять інформацію на різні теми. Вони можуть бути безкоштовними або платними та мають перевагу швидкості пошуку інформації та широкої доступності, але можуть бути менш надійними, оскільки контент може бути редагований іншими користувачами;

Інтернет, які об'єднані як за змістом, так і за навігацією під єдиним доменним ім'ям. Фізично сайт може розміщуватися як на одному, так і на кількох серверах;



Вебсайт або сайт (написання до 2019 р.- веб-сайт, англ. website, від web (веб) і site (місце)) – сукупність вебсторінок та залежного вмісту, доступних у мережі

мультимедійні матеріали: відео, аудіо, зображення та інші формати медіа-контенту. Вони мають перевагу через те, що можуть передавати інформацію в різних форматах. Саме це дозволяє краще засвоювати матеріал, але можуть бути менш зручними для пошуку конкретної інформації;



Мультимедіа (лат. Multum + Medium) – комбінування різних форм представлення інформації на одному носіїві, наприклад текстової, звукової і графічної, або, останнім часом все частіше - анімації і відео

соціальні мережі: це можуть бути платформи, такі як Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram та інші, які дозволяють користувачам спілкуватися та обмінюватися інформацією. Вони мають перевагу тому, що дозволяють отримувати інформацію від людей з різних країн та дізнаватися про новини та події в режимі реального часу, але можуть бути менш надійними, оскільки інформація може бути спотвореною або неправдивою. Вона відбиває розмаїті зв'язки між ними через різноманітні соціальні взаємовідносини, починаючи з випадкових знайомств і закінчуючи тісними родинними зв'язками;



Соціальна мережа, також суспільна, мережа – соціальна структура, утворена індивідами або організаціями.

електронні книги - це формат книг, який можна читати на електронних пристроях, таких як електронні книги, смартфони, планшети та інші. Вони мають перевагу доступності та портативності, але можуть бути менш зручними для читання в порівнянні з традиційними книгами;



Електронна книга – це версія книги в електронному (цифровому) вигляді. Такі книжки можна читати за допомогою комп'ютерів, мобільних телефонів чи спеціалізованих пристроїв

інформаційні довідники: енциклопедії, словники, довідники та інші видання, які містять інформацію про різні теми. Вони мають перевагу того, що містять комплексну інформацію про певну тему, але можуть бути менш актуальними, оскільки інформація може бути застарілою.

Усі ці види інформаційних ресурсів мають свої переваги та недоліки, і краще використовувати їх у поєднанні, щоб отримати комплексну та достовірну інформацію. Крім того, важливо враховувати джерело інформації, з якого вона береться, оскільки неправдива або спотворена інформація може бути шкідливою для прийняття рішень та вирішення проблем.

Наприклад, при плануванні будівництва споруд на потенційно небезпечних тектонічних зонах, даними про сейсмічну активність та іншими геологічними характеристиками керуються інженери та будівельні підрядники. Якщо інформація про сейсмічну активність буде неправдивою або спотвореною, то це може призвести до неправильного проектування та будівництва будівель, що збільшує ризик для життя та майна мешканців. Тому в землеоціночній діяльності необхідно використовувати достовірні та перевірені джерела інформації, такі як наукові дослідження, дані з сейсмічних станцій, картографічні дані тощо.

Отже, інформаційні ресурси мають велике значення в сучасному світі, оскільки дозволяють отримувати різноманітну інформацію в режимі реального часу. І важливо використовувати їх з розумінням та критичним мисленням, щоб отримати комплексну та достовірну інформацію, яка допоможе вирішити різні завдання та проблеми.

1.2. Законодавче регулювання інформаційної сфери в Україні

Законодавче регулювання інформаційної сфери в Україні включає ряд законів та інших нормативно-правових актів, що регулюють використання інформації, зокрема в Інтернеті. Деякі з найважливіших законів, які стосуються інформаційної сфери в Україні, включають:

Закон України «Про захист персональних даних», прийнятий у 2010 році. Цей закон встановлює правила збору, зберігання, використання та захисту персональних даних громадян України. Вказаний Закон регулює правові відносини, пов'язані із захистом і обробкою персональних даних, і спрямований на захист основоположних прав і свобод людини і громадянина, зокрема права на невтручання в особисте життя, у зв'язку з обробкою персональних даних. Цей Закон поширюється на діяльність з обробки персональних даних, яка здійснюється повністю або частково із застосуванням автоматизованих засобів, а також на обробку персональних даних, що містяться у картотеці чи призначені до внесення до картотеки, із застосуванням неавтоматизованих засобів [4].

Закон України «Про інформацію» від 1992 року, який визначає правила використання та поширення інформації в Україні. Вказаний Закон регулює відносини щодо створення, збирання, одержання, зберігання, використання, поширення, охорони, захисту інформації [2].

Закон України «Про рекламу» від 1996 року, який встановлює правила рекламної діяльності в Україні, а також визначає засади рекламної діяльності в Україні, регулює відносини, що виникають у процесі виробництва, розповсюдження та споживання реклами [5].

Закон України «Про захист прав споживачів» від 1991 року, який визначає права споживачів на інформацію про товари та послуги. Вказаний Закон регулює відносини між споживачами товарів, робіт і послуг та виробниками і продавцями товарів, виконавцями робіт і надавачами послуг різних форм власності, встановлює права споживачів, а також визначає механізм їх захисту та основи реалізації державної політики у сфері захисту прав споживачів [6].

Україна також має законодавство, яке регулює кібербезпеку, інтернет-торгівлю, авторське право та інші аспекти інформаційної сфери. Так, Закон України «Про основні засади забезпечення кібербезпеки України» визначає правові та організаційні основи забезпечення захисту життєво важливих інтересів людини і громадянина, суспільства та держави, національних інтересів України у кіберпросторі, основні цілі, напрями та принципи державної політики у сфері кібербезпеки, повноваження державних органів, підприємств, установ, організацій, осіб та громадян у цій сфері, основні засади координації їхньої діяльності із забезпечення кібербезпеки [7]. Закон України «Про платіжні послуги» визначає «поняття та загальний порядок виконання платіжних операцій в Україні, встановлює виключний перелік платіжних послуг та порядок їх надання, категорії надавачів платіжних послуг та умови авторизації їх діяльності, визначає загальні засади функціонування платіжних систем в Україні, загальні засади випуску та використання в Україні електронних грошей та цифрових грошей Національного банку України, встановлює права, обов'язки та відповідальність учасників платіжного ринку України, визначає загальний порядок здійснення нагляду за діяльністю надавачів платіжних послуг, надавачів обмежених платіжних послуг, порядок здійснення оверсайта платіжної інфраструктури». [8].

1.3. Класифікація джерел інформації

У сучасному світі інформації доступ до джерел інформації стає все більшим і ширшим, проте не всі джерела можуть бути однаково надійними та корисними. Для ефективного використання інформації необхідно розрізняти різні типи джерел інформації та оцінювати їх надійність.

Одним з методів класифікації джерел інформації є поділ на наступні категорії (див. Таблицю 1.1.).

При оцінці надійності джерела інформації важливо враховувати такі фактори, як авторитетність автора, дата публікації, підтвердження іншими джерелами, науковість та об'єктивність джерела. Крім того, за змістом інформація поділяється на основні види, які представлено на рис. 1.4.

Таблиця 1.1. Поділ джерел інформації на категорії

Категорія джерела	Приклад джерела за певною категорією	Характеристика категорії джерела
<i>академічні джерела</i>	наукові статті, монографії, дисертації, наукові збірники тощо	мають високу наукову репутацію та підтверджені результати досліджень
<i>журналістські джерела</i>	газети, журнали, новинні сайти тощо	повинні мати надійних журналістів та бути підтвердженими іншими джерелами
<i>інтернет-джерела</i>	блоги, форуми, соціальні мережі, вікі-сторінки тощо	можуть бути корисними, але повинні бути перевірені на достовірність та підтверджені іншими джерелами
<i>джерела експертів</i>	включають інтерв'ю з експертами в певній галузі або наукові дослідження, проведені експертами	мають високу надійність та є авторитетними у своїй галузі
<i>джерела практиків</i>	включають в себе досвід та знання практикуючих фахівців в певній галузі	можуть бути корисними для вирішення конкретних проблем
<i>джерела документів</i>	включають державні документи, звіти компаній, юридичні документи тощо	можуть бути дуже цінними для отримання конкретної інформації або доказів, але також повинні бути перевірені на достовірність та підтверджені іншими джерелами
<i>джерела досвіду</i>	включають в себе особистий досвід людей, які стикнулися з певною проблемою або виконали певну роботу	можуть бути корисними для вирішення практичних проблем, але не завжди мають науковий підґрунтя та можуть бути пов'язані з особистими переконаннями або поглядами



Рис. 1.4. Види інформації за змістом

Існує багато способів класифікації джерел інформації, але основні критерії можна узагальнити наступним чином [2]:

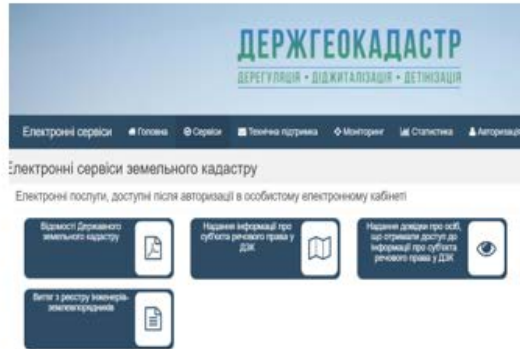
1. По призначенню (рис.1.5):

- *наукові джерела:* наукові статті, монографії, наукові звіти, дисертації тощо;
- *науково-популярні джерела:* книги, журнали, веб-сайти, що представляють наукову інформацію у доступній формі;
- *інформаційні джерела:* газети, журнали, телевізійні та радіопередачі, інтернет-ресурси, новинні агентства, бібліотеки тощо.

2. По формі подання (рис.1.6.):

- *текстові джерела:* книги, статті, брошури, звіти, документація тощо;

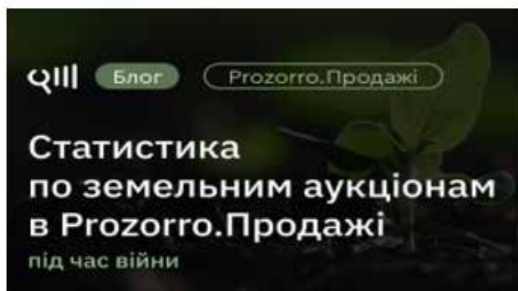
- *графічні джерела*: різноманітні діаграми, графіки, схеми, малюнки, фотографії тощо;
- *аудіо-візуальні джерела*: фільми, відео, телевізійні та радіопередачі тощо.



<https://e.land.gov.ua/services>



Рис.1.5. Класифікації джерел інформації по призначенню (приклади)



<https://smarttender.biz/blog/view/statistika-po-zemelnim-auksionam-v-prozorro-prodazhi-pid-chas-viyini/>

<https://smarttender.biz/akademiya/instruktsiyi-dlya-zamovnikov-prozorro/>



<https://glavcom.ua/economics/finances/kupit-i-zhitlo-pid-chas-viyini-yak-zminilisya-pravila-844627.html>



Рис. 1.6. Класифікації джерел інформації по формі подання (приклади)

3. По характеру інформації (рис.1.7.):

- фактичні джерела: статистика, результати досліджень, документація тощо;
- множинні джерела: думки, коментарі, рецензії, інтерв'ю тощо;
- експертні джерела: роз'яснення та висновки від експертів, консультації та рекомендації.

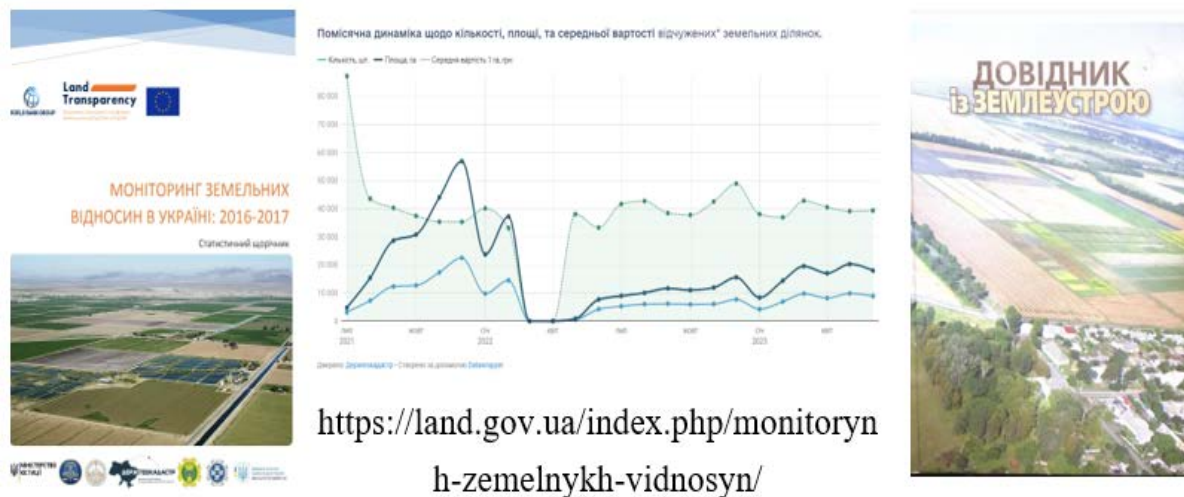


Рис. 1.7. Класифікації джерел по характеру інформації (приклади)

4. По методу отримання інформації:

прямі джерела: інформація, яка була зібрана безпосередньо з джерела, яке представляє інформацію;

непрямі джерела: інформація, яка була отримана від посередників, які брали участь у передачі інформації.

5. По релігійній або політичній спрямованості:

релігійні джерела: книги, текстові матеріали та інформаційні ресурси, які представляють релігійні погляди та доктрини;

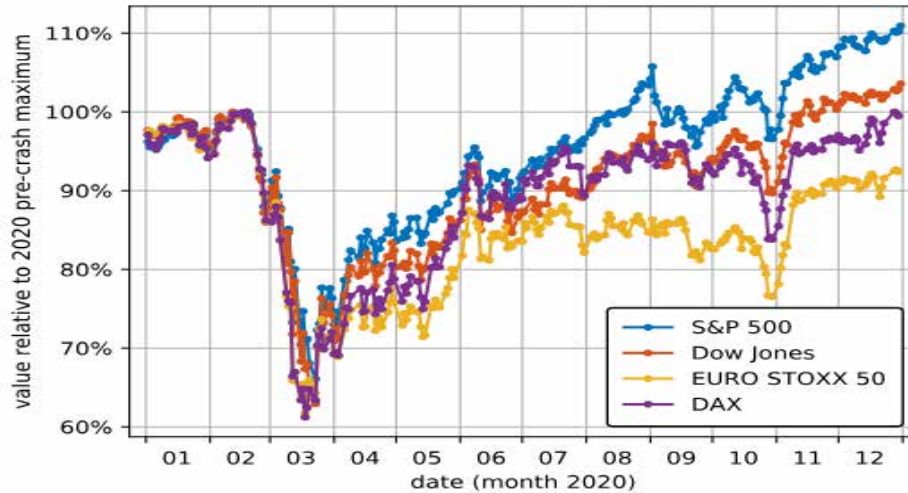
політичні джерела: газети, журнали, інтернет-ресурси та інформаційні ресурси, які представляють політичні погляди та думки.

Класифікація джерел інформації є важливим етапом при зборі та аналізі інформації, оскільки це допомагає відрізнити надійні джерела від ненадійних, а також визначати, які джерела є найбільш відповідними для потреб користувача

6. По масштабу інформації (рис.1.8):

локальні джерела: документи та інформація, яка знаходиться в межах певної території або організації;

глобальні джерела: інформація, яка має міжнародний або глобальний характер, така як звіти ООН, статистика світового ринку тощо.



Глобальна фінансова криза 2020 року [<http://surl.li/pajfq>]

Рис. 1.8. Класифікації джерел по масштабу інформації (приклад)

1.4. Методи отримання інформації

Існує безліч методів отримання інформації, які можна використовувати залежно від конкретної ситуації та потреб користувача. Нижче наведено декілька з найпоширеніших методів:

інтернет-пошук: це один з найбільш популярних методів отримання інформації. Він полягає в пошуку потрібної інформації за допомогою пошукових систем, таких як Google, Bing, Yahoo тощо;

бібліотеки: у бібліотеках є велика кількість книг, журналів, наукових статей та інших видань, які можуть містити потрібну інформацію;

експерти: іноді отримати інформацію можна через експертів у певній галузі. Це можуть бути фахівці, викладачі, науковці тощо;

інтерв'ю: відповіді на запитання можна отримати за допомогою інтерв'ю з людьми, які мають відповідні знання;

анкети та опитування: для отримання інформації можна проводити анкетування або опитування користувачів, які можуть надати цінні відгуки та думки;

соціальні мережі: у соціальних мережах можна знайти велику кількість інформації, яка може бути корисною;

книги та журнали: наукові книги та журнали є важливим джерелом інформації для багатьох галузей знань;

курси та навчання: для отримання інформації можна зареєструватися на курсах, які займаються вивченням певної теми.

Ці методи можна комбінувати, щоб знайти максимально точну та повну інформацію.

Отримання інформації для грошової оцінки земельних ділянок може бути складним завданням, оскільки воно потребує розуміння багатьох факторів, що впливають на вартість землі. Ось кілька методів, які можна використовувати для отримання інформації для грошової оцінки земельних ділянок:

державні реєстри: більшість країн мають державні реєстри земель, в яких зберігається інформація про власників земельних ділянок, їх розташування та площу. Ці реєстри можуть надати базову інформацію про земельну ділянку, таку як її розмір та місцезнаходження.

експертизи: можна замовити експертизу земельної ділянки у фахівців з оцінки нерухомості. Експертиза може надати детальну інформацію про фізичні характеристики ділянки, такі як рельєф, ґрунт, природні обмеження та інші фактори, які впливають на її вартість.

порівняння з іншими продажами: можна зіставити ціни на земельні ділянки, що продавались у тому ж районі, що й ваша ділянка. Це може дати загальне уявлення про ринкову вартість земельних ділянок у цьому районі.

огляд земельної ділянки: особистий огляд земельної ділянки може надати важливу інформацію про її стан та розташування. Огляд може забезпечити інформацію про доступність до комунікацій, транспортні

мережі, зони розваг, магазини та інші місця, які можуть впливати на вартість землі;

аналіз документації: документація про земельну ділянку, така як кадастровий план, технічний паспорт, договір про купівлю-продаж або оренду, може містити важливу інформацію про земельну ділянку, таку як її розмір, межі та інші важливі деталі; рис

опитування місцевих жителів та експертів: місцеві жителі та експерти можуть мати важливу інформацію про земельну ділянку, її історію, розвиток та інші чинники, які можуть впливати на її вартість;

використання онлайн-інструментів: на сьогоднішній день існує багато онлайн-інструментів, які можуть допомогти отримати інформацію про земельну ділянку, таку як її розмір, місцезнаходження та інші фактори. Одним з таких інструментів є Google Maps, який може надати інформацію про розташування земельної ділянки та навколишній район.

1.5. Пошук інформації в Інтернеті

Інтернет - це глобальна мережа комп'ютерів, яка з'єднує мільйони комп'ютерів та пристроїв по всьому світу. Він дозволяє людям обмінюватися інформацією, спілкуватися, знаходити нову інформацію, розважатися та виконувати різноманітні дії. Він став не тільки найбільшим джерелом інформації, але й важливим інструментом для навчання, спілкування та розвитку (Рис. 1.9.) [10].



Рис. 1.9. Пошукові системи в інтернеті

Щоб знайти інформацію в Інтернеті, вам знадобиться доступ до Інтернету та браузера (наприклад, Google Chrome, Mozilla Firefox або Safari). (Рис.1.10.)

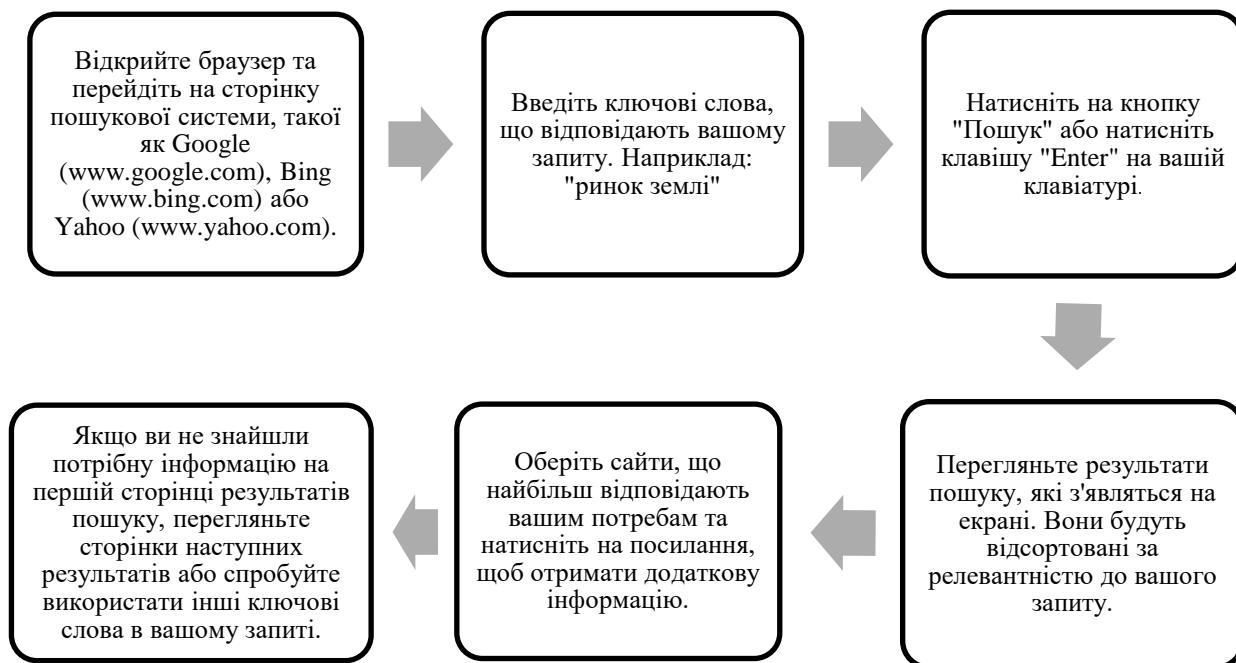


Рис. 1.10. Кроки для пошуку потрібну інформації в інтернеті

Зверніть увагу на джерела, з яких ви берете інформацію, щоб переконатися, що вони надійні та авторитетні. Не забувайте, що Інтернет містить велику кількість інформації, і не всі джерела є надійними або точними. Перевіряйте інформацію з різних джерел та звертайтеся до експертів, якщо у вас є сумніви щодо правильності інформації. Для отримання інформації в Інтернеті з оцінки земель необхідно виконати, наприклад, такі кроки (див рис. 1.11)

Зверніть увагу на джерела, з яких ви берете інформацію, щоб переконатися, що вони надійні та авторитетні.

Для зручності можна скористатися спеціалізованими сайтами, такими як сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (<https://land.gov.ua>), або сайтами, що містять правові документи, наприклад, сайтом Верховної Ради України (www.rada.gov.ua).

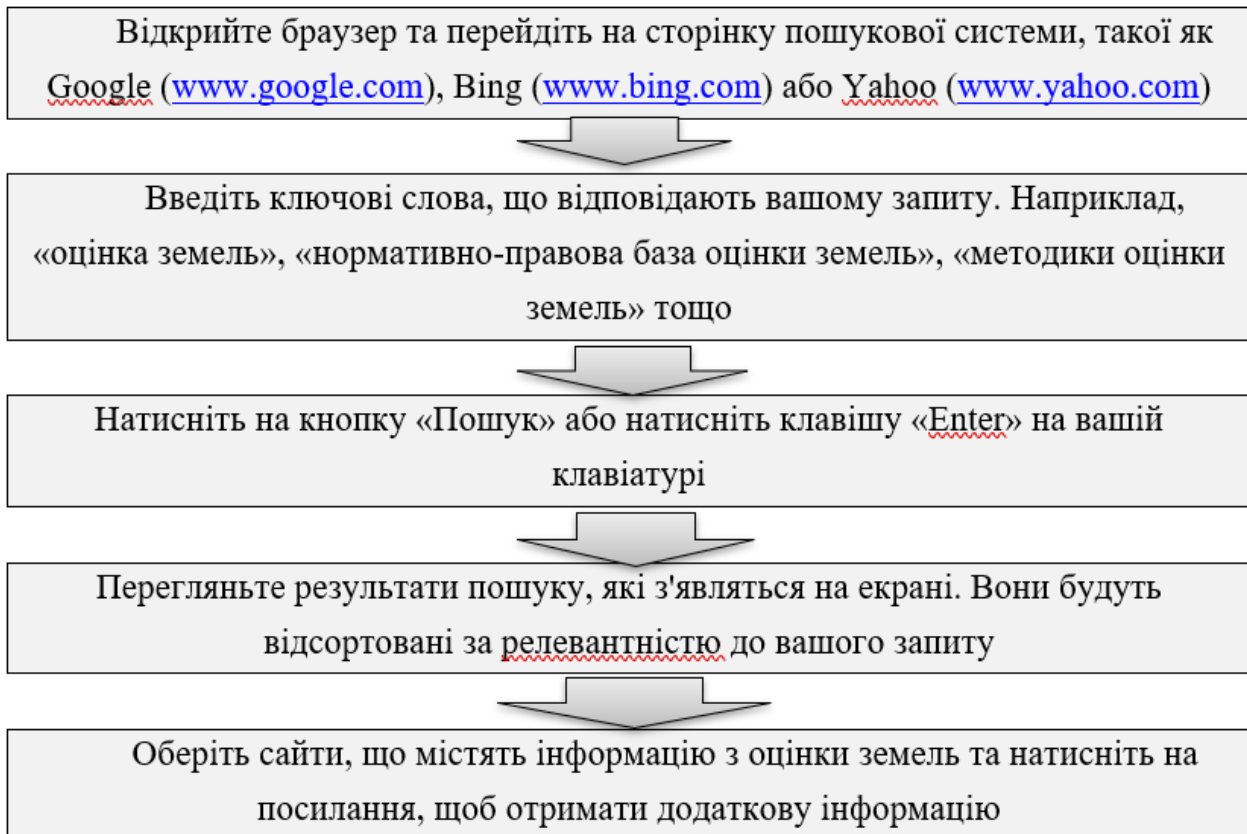


Рис. 1.11. Приклад алгоритму пошуку інформації в Інтернеті з оцінки земель

Слід пам'ятати, що оцінка земель - це складний процес, інформація про який може бути відмінною в різних регіонах, країнах та на різних етапах процесу. Якщо виникають сумніви щодо правильності інформації, краще звернутися до експертів з цієї області [11].

1.6. Аналіз та оцінка інформації

Аналіз та оцінка інформації - важливий та трудомісткий процес в оціночній діяльності.



Аналіз та оцінка інформації - це процес оцінки та перевірки точності та достовірності інформації, що надходить до користувача.

Загалом, аналіз та оцінка інформації є важливим етапом в будь-якому процесі прийняття рішень. Важливо бути уважним та критичним до

інформації, що надходить до вас, та завжди перевіряти її на достовірність і точність.

Аналіз та оцінка інформації в сфері оцінки земель є важливим елементом в процесі визначення вартості земельних ділянок. Для досягнення цієї мети потрібно здійснювати дослідження і збирати відповідні дані. Цей процес включає в себе шість основних етапів (рис. 1.12.).

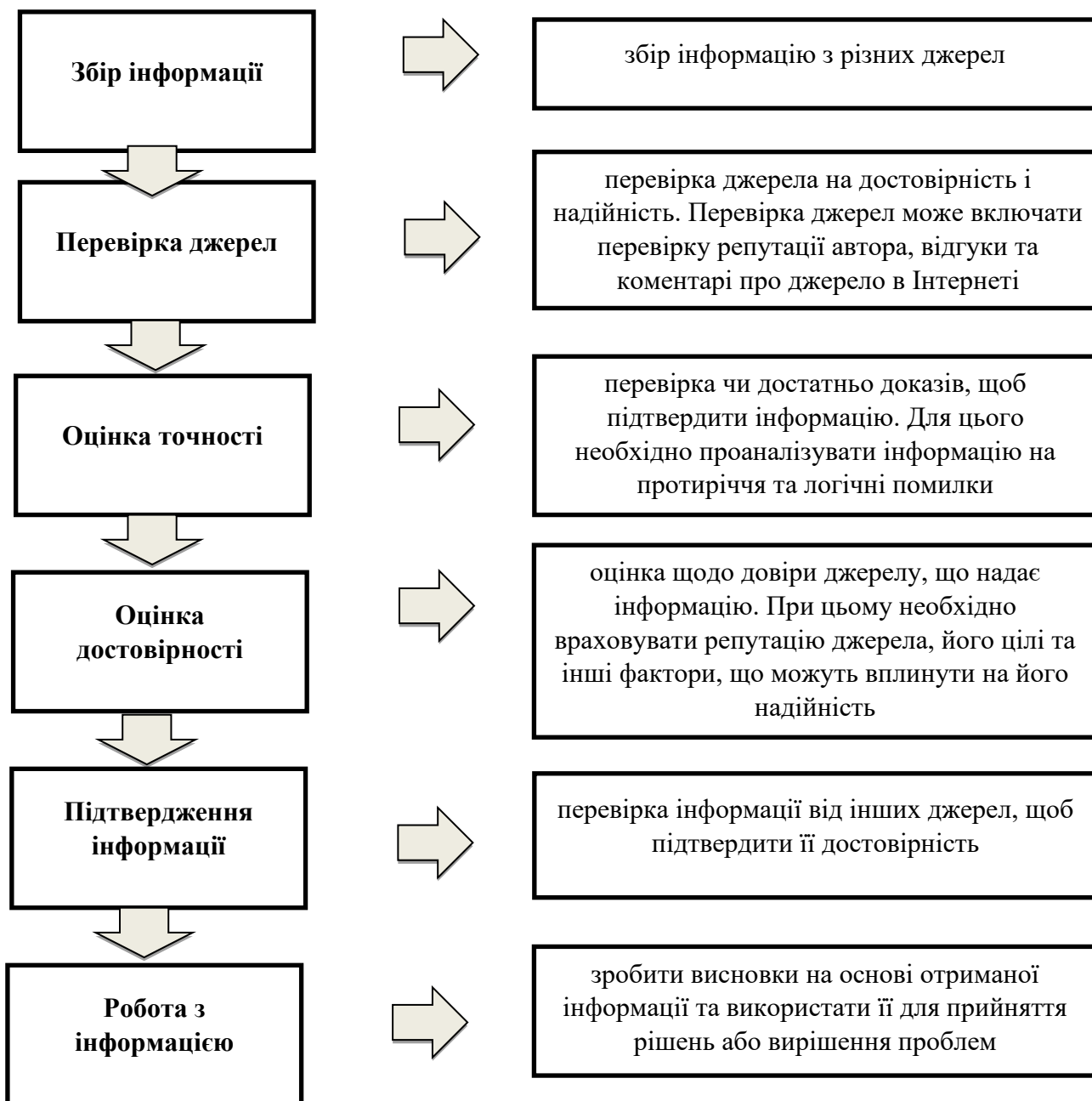


Рис 1.12. Етапи процесу прийняття рішень

Нижче наведено кілька пунктів, які можна включити в аналіз та оцінку інформації в цій сфері (рис. 1.13):



Рис.1.13. Групи даних для оцінки земель

Регуляторні зміни. Регуляторні зміни, такі як зміни в законодавстві або політиці, можуть суттєво вплинути на вартість землі. Тому слід уважно стежити за такими змінами та враховувати їх у процесі оцінки.

Ринкові тенденції. Слід вивчати ринкові тенденції, такі як зміни в попиті та пропозиції на земельні ділянки в певному районі або місцевості. Це допоможе зрозуміти, які фактори впливають на вартість землі та як їх можна врахувати в оцінці.

Фізичні характеристики. Фізичні характеристики земельної ділянки, такі як розмір, форма, рельєф, розташування та тип ґрунту, можуть вплинути на її вартість. Слід збирати інформацію про ці характеристики та враховувати їх у процесі оцінки.

Інфраструктура. Інфраструктура в районі може впливати на вартість землі. Наприклад, наявність доріг, водопостачання та каналізації можуть збільшити вартість землі. Тому слід досліджувати наявність та якість інфраструктури в районі, щоб врахувати ці фактори у процесі оцінки землі.

Призначення землі. Призначення землі може впливати на її вартість. Наприклад, земельна ділянка, призначена для промислового використання, може мати вищу вартість, ніж земельна ділянка, призначена для сільськогосподарського використання. Слід враховувати призначення землі у процесі оцінки.

Власність. Інформація про власника землі та правовий статус ділянки можуть вплинути на її вартість. Слід досліджувати ці фактори у процесі оцінки.

Аналіз конкуренції. Аналіз конкуренції може допомогти зрозуміти, наскільки привабливою є земельна ділянка в порівнянні з іншими ділянками в районі. Це може включати аналіз вартості земельних ділянок, що були продані в минулому, та визначення факторів, які впливають на ціни.

Економічні фактори. Економічні фактори, такі як інфляція, відсоткові ставки та рівень безробіття, можуть впливати на вартість земельних ділянок. Слід аналізувати ці фактори та їх вплив у процесі оцінки.

Екологічні фактори. Екологічні фактори, такі як забруднення довкілля, можуть вплинути на вартість землі. Слід збирати інформацію про екологічний стан в районі та враховувати цей фактор у процесі оцінки.

Прогнозування майбутнього. Врахування прогнозування майбутнього розвитку району та економіки в цілому може допомогти визначити вартість земельної ділянки в майбутньому. Наприклад, якщо прогнозується розвиток інфраструктури в районі, це може підвищити вартість земельної ділянки. Слід брати до уваги прогнозовані зміни та їх вплив у процесі оцінки.

Юридичні аспекти. У процесі оцінки земельної ділянки необхідно враховувати юридичні аспекти, такі як наявність обмежень на використання землі, наявність заборон на будівництво та інші правові обмеження.

Метод оцінки. Вибір методу оцінки також може вплинути на вартість земельної ділянки. Найбільш поширеними методами оцінки землі є порівняльний, дохідний та вартісний. Кожен метод має свої переваги та недоліки, і вибір методу повинен залежати від конкретної ситуації та умов оцінки.

У процесі оцінки земельної ділянки необхідно враховувати багато факторів, що можуть вплинути на її вартість. Важливо зібрати якомога більше інформації про ділянку та її оточення, включаючи інформацію про ринок землі, призначення землі, власність, конкуренцію, економічні та екологічні фактори, прогнозування майбутнього, юридичні аспекти та методи оцінки.

1.7. Використання інформації в землеоціночній діяльності

Оцінка земель - це процес визначення ринкової вартості земельних ділянок. Цей процес включає в себе збір та аналіз інформації про земельні ділянки та їх оточення.

Одним з основних джерел інформації є державні реєстри земельних ділянок та кадастрова інформація.[11]. Ці дані містять важливу інформацію про розмір, розташування та призначення земельних ділянок.

Для отримання більш детальної інформації про земельну ділянку можна провести територіальний аналіз. Цей аналіз охоплює вивчення характеристик земельної ділянки та її оточення, таких як геологічні особливості, кліматичні умови, наявність комунікацій, наявність об'єктів інфраструктури, доступність до транспортних магістралей тощо.

Також для оцінки земель можна використовувати дані про ринок земельних ділянок, що включають в себе цінові показники за земельні ділянки в даному районі. Ця інформація допоможе оцінити ринкову вартість земельної ділянки та зробити прогноз її можливого зростання.

Нарешті, для оцінки земель можуть використовуватися експертні оцінки, які базуються на досвіді фахівців та їх знаннях про ринок земельних ділянок та їх характеристики.

Усі ці джерела інформації можуть бути використані для визначення ринкової вартості земельної ділянки. Важливо враховувати всі фактори, що впливають на цю вартість, щоб отримати точну оцінку.

У процесі оцінки землі використовуються різні джерела інформації, щоб зробити обґрунтовані висновки про вартість ділянки.



Оцінка землі - це процес визначення вартості земельної ділянки з урахуванням її розташування, призначення та інших факторів

Одним з основних джерел інформації при оцінці землі є документація, пов'язана з правами власності на землю. Це можуть бути документи про право власності на землю, договори про оренду та інші правові документи, які впливають на вартість землі. Крім того, важливо дізнатися про технічні характеристики землі, такі як її розмір, форма, межі, розташування, нахил, ґрунтовий покрив та інші фактори.

Іншим джерелом інформації є оціночні звіти, які містять інформацію про оцінку подібних земельних ділянок, що знаходяться в тій же географічній зоні або мають подібні технічні характеристики. Оціночні звіти допомагають визначити потенційну вартість землі, порівнявши її з вартістю подібних ділянок.

Для оцінки землі також можна використовувати статистичні дані, що містять інформацію про вартість земельних ділянок в певній географічній зоні. Ці дані можуть допомогти визначити ринкову вартість землі та її потенційну ціну в майбутньому.

Крім того, важливо враховувати місцеві закони та правила щодо використання землі. Наприклад, земля, призначена для промислового використання, може мати вищу вартість, ніж земля, яка призначена для житлового будівництва. Тому, при оцінці земельної ділянки, потрібно

враховувати не тільки її технічні характеристики, але й призначення та місцеві закони та правила.

Також, з урахуванням сучасних технологій, використання геопросторових даних може бути корисним інструментом для оцінки земельних ділянок. Геопросторові дані надають інформацію про топографію та рельєф земельної ділянки, а також про природні та інші фактори, які можуть впливати на вартість землі. Наприклад, земельна ділянка, яка розташована на схилі гори, може мати нижчу вартість, ніж земля, що знаходиться на рівнині.

Отже, використання різних джерел інформації, включаючи документацію, оціночні звіти, статистичні дані, місцеві закони та правила, а також геопросторові дані, може допомогти зробити об'єктивну та обґрунтовану оцінку вартості земельної ділянки. Важливо враховувати всі фактори, які можуть впливати на вартість землі, щоб забезпечити точність та надійність оцінки.



Контрольні питання та завдання

- 1.1. Що таке інформаційна діяльність?
- 1.2. Які є джерела інформації в сфері грошової оцінки земель?
- 1.3. Які методи отримання інформації можуть бути застосовані в сфері грошової оцінки земель?
- 1.4. Як впливає якість інформації на результати грошової оцінки земель?
- 1.5. Які наслідки можуть виникнути в разі неправильної грошової оцінки земель?
- 1.6. Які фактори впливають на вартість землі?
- 1.7. Які інструменти грошової оцінки земель можуть бути використані?
- 1.8. Які вимоги до проведення грошової оцінки земель встановлені законодавством?
- 1.9. Що таке кадастрова оцінка земель?

1.10. Які існують методи збору та обробки інформації для проведення грошової оцінки земель?



Тести для самоконтролю

1.1. Які методи отримання інформації можуть бути використані для оцінки землі?

- a) аналіз фінансової звітності;
- b) огляд території з дрона;
- c) експертна оцінка;
- d) відповіді на питання у соціальних мережах.

1.2. Що таке джерело інформації?

- a) інструмент для оцінки землі;
- b) місце, звідки можна отримати інформацію;
- c) технологія вимірювання землі;
- d) формула для розрахунку вартості землі.

1.3. Які переваги має використання експертної оцінки для отримання інформації про вартість землі?

- a) висока точність результатів;
- b) швидкість отримання результатів;
- c) можливість використання віддалених джерел інформації;
- d) можливість отримання інформації без участі фахівців.

1.4. Як можна використовувати аналіз фінансової звітності для отримання інформації про вартість землі?

- a) оцінити фінансову стабільність власника земельної ділянки;
- b) визначити рентабельність земельної ділянки;
- c) оцінити потенціал для отримання прибутку від земельної ділянки;

d) визначити точну вартість земельної ділянки.

1.5. Які джерела інформації можна використовувати для оцінки землі?

- a) кадастрова картка земельної ділянки;
- b) звіт про продаж аналогічної земельної ділянки;
- c) відгуки користувачів у соціальних мережах;
- d) огляд території з висоти пташиного польоту.



Завдання на відповідь (так/ні)

- 1.1. Чи можна отримати інформацію про грошову оцінку земель із місцевих газет? *(так/ні)*
- 1.2. Чи можна отримати інформацію про грошову оцінку земель у відділенні банку? *(так/ні)*
- 1.3. Чи можна отримати інформацію про грошову оцінку земель на сайті Державної служби земельних ресурсів? *(так/ні)*
- 1.4. Чи можна отримати інформацію про грошову оцінку земель на форумах та блогах? *(так/ні)*
- 1.5. Чи можна отримати інформацію про грошову оцінку земель у відомстві, що здійснює оцінку земель? *(так/ні)*



Список джерел

- 1. Конституція України: Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <http://surl.li/gdyl>
- 2. Про інформацію: Закон України від 02.10.1992 № 2657-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2657-12#Text>
- 3. Юридична енциклопедія: В 6 т. // Редкол.: Ю.С.Шемшученко (голова редкол.) та ін. – К. : “Укр.. енцикл.”, 1998 – с.717
- 4. Про захист персональних даних: Закон України від 01.06.2010 № 2297-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2297-17#Text>

5. Про рекламу: Закон України від 03.07.1996 № 270/96-ВР URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/270/96-%D0%B2%D1%80#Text>
6. Про захист прав споживачів: Закон України від 12.05.1991 № 1023-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12#Text>
7. Про основні засади забезпечення кібербезпеки України: Закон України від 05.10.2017 № 2163-VIII. URL: <http://surl.li/ajfjh>
8. Про платіжні послуги: Закон України від 30.06.2021 № 1591-IX. URL:
9. URL: <http://surl.li/bimrl>
10. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
11. <https://land.gov.ua/>
12. Про захист інформації в інформаційно-комунікаційних системах: Закон України від 05.07.1994 № 80/94-ВР. URL: <http://surl.li/njdhq>
13. Кабінет користувача єдиної бази даних звітів про оцінку. URL: <https://evaluation.spfu.gov.ua/>

ТЕМА 2. ЗЕМЛЕОЦІНОЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ: ПОНЯТТЯ, ІНФОРМАЦІЙНІ РЕСУРСИ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

План

- 2.1. Визначення землеоціночної діяльності та її значення
- 2.2. Інформаційні ресурси для землеоціночної діяльності
 - 2.2.1. Геологічні дані та картографія
 - 2.2.2. Дистанційне зондування землі та супутникові зображення
 - 2.2.3. Глобальна позиційна система (GPS) та географічні інформаційні системи (ГІС)
- 2.3. Взаємозв'язок принципів грошової оцінки та інформаційних джерел: роль, вплив та використання
 - 2.3.1. Методичне забезпечення та правові засади грошової оцінки землі
 - 2.3.2. Принципи оцінки земельних ділянок
- 2.4. Міжнародні, європейські та національні стандарти оцінки
- 2.5. Інфраструктура звітності оціночної діяльності



Контрольні питання та завдання



Тести для самоконтролю



Список джерел

2.1. Визначення землеоціночної діяльності і її значення

В сучасних умовах перманентного реформування земельних відносин оцінка земельних ресурсів набуває особливого правового, економічного, соціального та геополітичного значення. Діючий механізм правового регулювання земельних відносин сьогодні не вирішує проблеми формування сталого ринку земель, що в свою чергу зумовлено створенням нової моделі господарювання в Україні в умовах кризової економіки.

Землеоціночна діяльність вміщує в себе сукупність правових, методологічних, понятійних, організаційних, інформаційних та виробничих відносин, що виникає між учасниками процесу оцінки землі [1].



Землеоціночна діяльність або професійна оціночна діяльність у сфері оцінки земель - це комплекс правових, економічних, управлінських та технічних заходів, спрямованих на визначення ціннісних характеристик земельної ділянки суб'єктами оціночної діяльності станом на визначену дату оцінки.

Здійснення даного виду діяльності зумовлене практичною потребою суспільства у застосуванні даних оцінки для організації раціонального та ефективного використання земель і їх охорони, забезпеченні ринку землі легітимним і цивілізованим обігом речових прав на земельні ділянки шляхом встановлення та дотримання правових, економічних, професійних, етичних норм та стандартів.

Професійна оціночна діяльність не може обмежуватись безпосередньо визначенням вартості, оскільки як один зі специфічних видів консалтингових послуг складається з ряду інших дій.

Землеоціночна діяльність може проявлятися в наступних формах (Рис.2.1.).

Проведення оцінки земель в залежності від мети та методів поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною [2].

Визначаючи призначення грошової оцінки земель варто зазначити, що нормативна грошова оцінка в переважній більшості виконує фіскальну функцію, оскільки вона лягає в основу визначення розміру земельного податку та визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності; у вузькому розумінні нормативна грошова оцінка розглядається як складова фіскальної системи земельних платежів.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років;

➤ розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7-10 років.

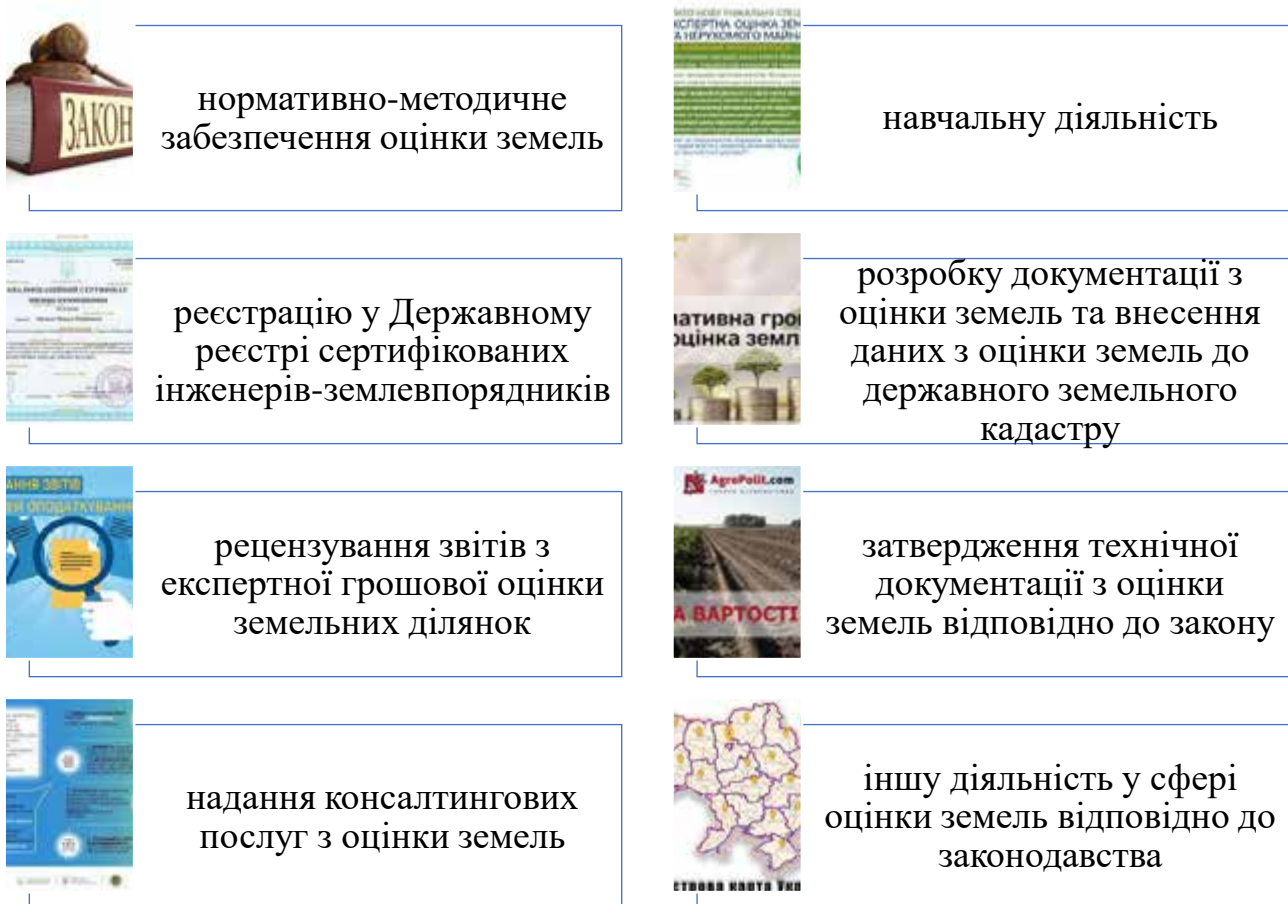


Рис.2.1. Форми землеоціночної діяльності [2]

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Вказана оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених Законом «Про оцінку земель», а також іншими законами [2].

Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню центральним

органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, який забезпечує здійснення контролю за якістю професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок проводиться навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин[1].

Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані не рідше одного разу в два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

2.2. Інформаційні ресурси для землеоціночної діяльності:

2.2.1. Геологічні дані та картографія

Геологічні дані та картографія є важливими інформаційними ресурсами для оцінки землі і вирішення різноманітних геологічних, геодезичних, геотехнічних та екологічних завдань. Вони надають цінну інформацію про структуру та склад ґрунтів, гідрогеологічні умови, геологічну історію району, геологічні ризики та багато іншого.

Так, геологічні дані та картографія можуть використовуватися для оцінки землі наступними способами:

структура ґрунтів та гідрогеологія. Геологічні дані допомагають визначити структуру та склад ґрунтів та порід у певному районі. Це важливо при проектуванні будівель, доріг, мостів тощо. Гідрогеологічна інформація розкриває особливості розподілу підземних вод, що може бути корисно при плануванні водопостачання та водовідведення. (Рис.2.2.)

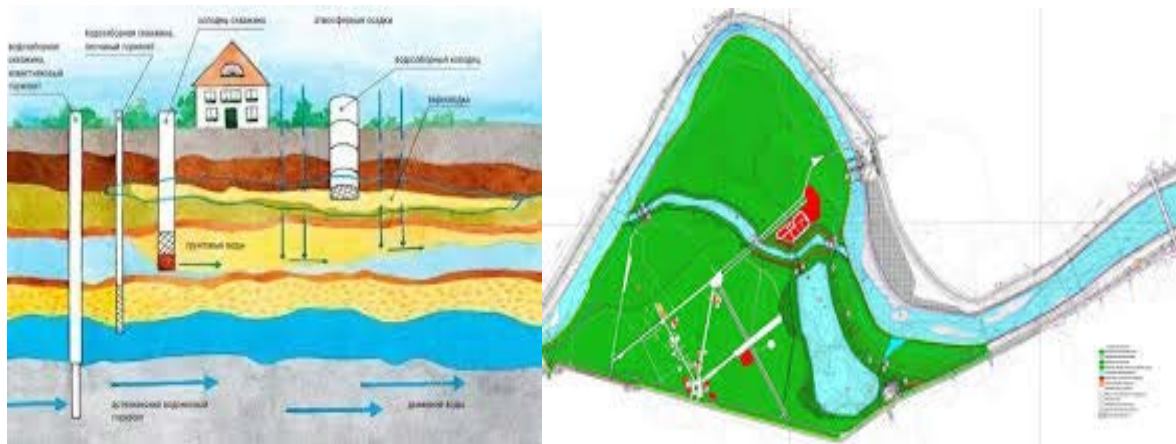


Рис 2.2. Гідрогеологічна інформація (приклади)

геологічні ризики. Геологічні дані допомагають визначити потенційні ризики, пов'язані зі зсувами, обвалами, підземними рухами води та іншими геологічними явищами. (Рис.2.3.) Це дозволяє вжити заходів для зменшення ризиків для населення та інфраструктури.



Рис.2.3. Геологічні ризики (приклади)

мінеральні ресурси. Геологічні дані вказують на наявність корисних копалин у підземних породах. (Рис. 2.4.) Це може включати рудні ресурси, нафту, газ, кам'яне вугілля та інші корисні копалини. Оцінка цих ресурсів допомагає при прийнятті рішень щодо видобутку та використання цих ресурсів. Вказана інформація є важливою при визначенні вартості земельної ділянки.



Рис. 2.4. Мінеральні ресурси (приклади)

Геологічні карти відображають розподіл геологічних одиниць, порід, структур та інших характеристик на поверхні Землі. (Рис. 2.5.) Ці карти є важливими джерелами інформації для геологічних досліджень, рішень з планування та прийняття інших рішень, пов'язаних із земельними ресурсами.



Рис.2.5. Місце розташування об'єкта оцінки на карті (приклади)

Геологічна інформація допомагає при землевпорядкуванні та розробці планів розвитку територій. Врахування геологічних особливостей може позитивно вплинути на розташування нових забудов та інфраструктурних об'єктів.

Геологічні дані можуть бути важливими при екологічній оцінці земельних ділянок. Вони допомагають визначити наявність потенційних джерел забруднення ґрунту та води, а також оцінити можливість впливу геологічних факторів на довкілля.

Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок [3] «коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), диференціюється за оціночними районами, які встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких груп факторів:

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

Загалом, геологічні дані та картографія грають важливу роль у різних аспектах оцінки та управління земельними ресурсами, допомагаючи зробити обґрунтовані рішення з планування, розвитку та використання територій (Рис. 2.6.).

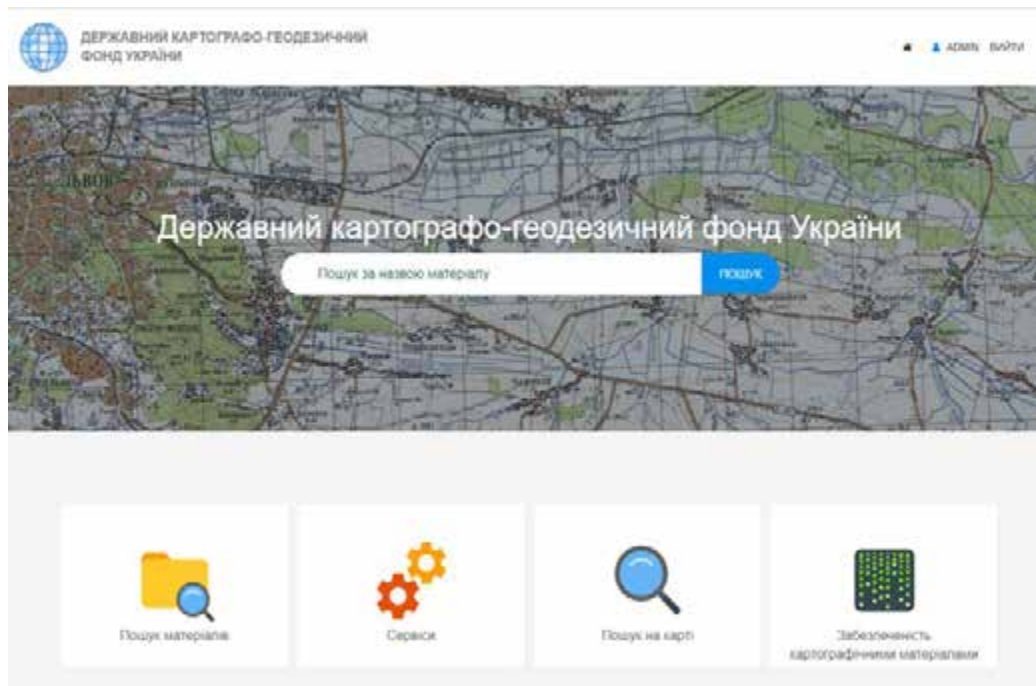


Рис.2.6. Інтерфейс геоінформаційної системи Державного картографо-геодезичного фонду України (<https://kartfond.land.gov.ua/>)

Матеріали та дані, які мають загальнодержавне, міжвідомче значення та знаходяться у віданні спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Дрежгеокажастру) включаються до **державного картографо-геодезичного фонду України та регіональних картографо-геодезичних фондів**. В то же час матеріали та дані, що мають спеціальне (відомче) значення і знаходяться у віданні відповідних органів виконавчої влади відносяться до **відомчих картографо-геодезичних фондів** [ст. 19, 4].(рис. 2.7.).

Державний картографо-геодезичний фонд є невід’ємною складовою національної інфраструктури геопросторових даних [5].



Державний картографо-геодезичний фонд України - створено з метою централізованого накопичення, обліку, систематизації, зберігання топографо-геодезичних та картографічних документів і забезпечення накопиченою інформацією потреб народного господарства, населення, науки, освіти, оборони та безпеки України

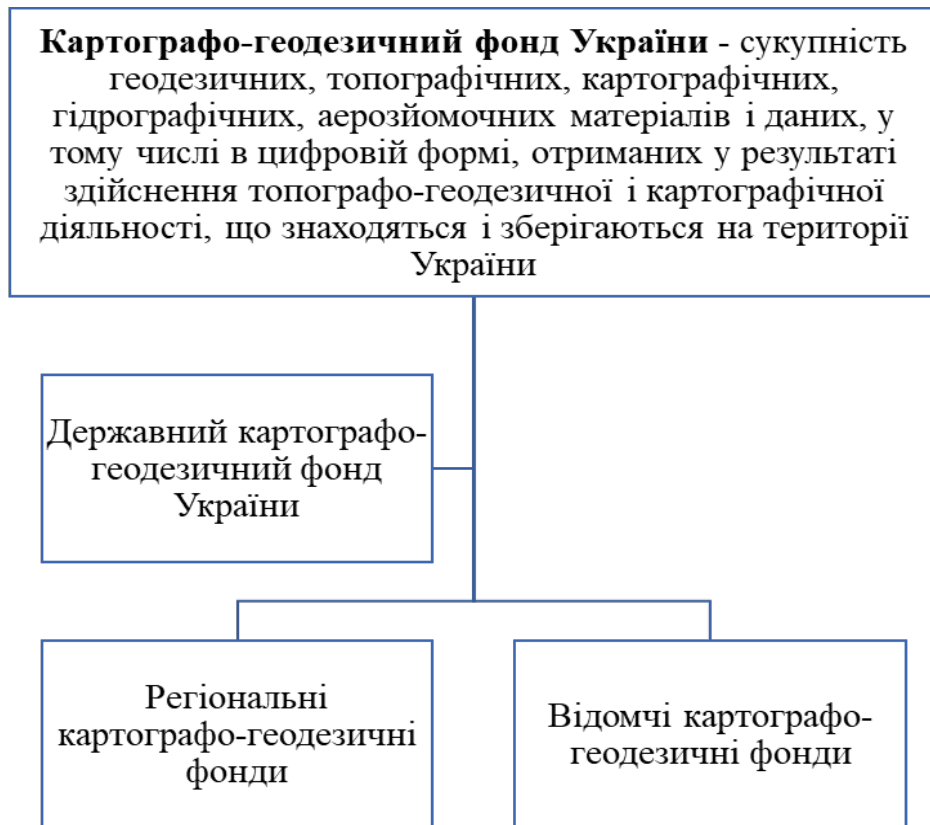


Рис. 2.7. Державний картографо-геодезичний фонд України [4]

До матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України належать:

1. Матеріали виконання геодезичних робіт:
 - 1.1. Картки побудови геодезичних пунктів.
 - 1.2. Акти передачі геодезичних пунктів для забезпечення їх схоронності.
 - 1.3. Матеріали щодо обстеження та оновлення геодезичних пунктів.
 - 1.4. Матеріали щодо оброблення супутникових геодезичних спостережень.
 - 1.5. Матеріали щодо сумісного вирівнювання геодезичних мереж 1-3 класів.
 - 1.6. Каталоги координат і висот геодезичних пунктів 1-4 класів у Державній геодезичній референційній системі координат УСК-2000.
 - 1.7. Каталоги координат астрономічних пунктів і пунктів базисної мережі (в тому числі чергові каталоги таких пунктів).

1.8. Каталоги координат геодезичних пунктів, складених на аркуші карти масштабу 1:200000.

1.9. Технічні звіти про виконані роботи з астрономічних визначень, базисних вимірювань у державній системі координат.

1.10. Технічні звіти про вирівнювання та каталогізацію геодезичних мереж кількох об'єктів чи полігонів за блоками.

1.11. Матеріали кінцевих обчислень довжини базисів і вихідних сторін: 1 і 2 класів; 3 і 4 класів.

1.12. Картки попереднього оброблення кутових і лінійних вимірювань на геодезичних пунктах: 1 і 2 класів; 3 і 4 класів.

2. Матеріали виконання нівелірних робіт:

2.1. Журнали закладки реперів нівелірної мережі I-II класів.

2.2. Акти передачі нівелірних знаків для забезпечення їх схоронності.

2.3. Матеріали щодо обстеження та оновлення реперів на об'єкті.

2.4. Каталоги висот пунктів нівелювання I-IV класів на об'єкт у Балтійській системі висот.

2.5. Каталог висот пунктів нівелювання, складений на аркуші карти масштабу 1:200000.

2.6. Технічний звіт про проведення нівелювання I-IV класів.

2.7. Науково-технічний звіт про проведення повторного нівелювання для визначення сучасних вертикальних рухів земної кори.

2.8. Технічний звіт про вирівнювання та складення каталогів на аркуші карти масштабу 1:200000.

3. Матеріали виконання гравіметричних робіт:

3.1. Лист обстеження та оновлення гравіметричних пунктів.

3.2. Карти (цифрові моделі) аномалій прискорення вільного падіння та висот квазігеоїда.

3.3. Технічний звіт про побудову карт (моделей) прискорення вільного падіння та висот квазігеоїда.

3.4. Науково-технічний звіт про виконані роботи з визначення фундаментальних пунктів та пунктів 1 класу.

4. Матеріали виконання робіт з побудови геодезичних мереж згущення:

4.1. Абриси геодезичних пунктів у містах та селищах.

4.2. Акти передачі геодезичних пунктів мереж згущення для забезпечення їх схоронності.

4.3. Каталоги координат і висот у Державній геодезичній референційній системі координат УСК-2000 із схемою.

4.4. Каталоги координат і висот у місцевій системі координат із схемою.

4.5. Технічні звіти про виконані роботи у Державній геодезичній референційній системі координат УСК-2000.

4.6. Технічні звіти про виконані роботи у місцевій системі координат.

5. Матеріали виконання топографічних робіт:

5.1. Цифрові топографічні карти (плани) та їх формуляри.

5.2. Електронні топографічні карти (плани) та їх формуляри.

5.3. Топографічні карти (плани) на паперових носіях.

5.4. Ортофотоплани в електронному вигляді.

5.5. Технічні звіти про виконані роботи із створення топографічних карт (планів).

Державний картографо-геодезичний фонд України формується на основі збирання, обробки, обліку топографо-геодезичних і картографічних матеріалів в електронній (цифровій) формі, отриманих у результаті виконання загальнодержавних топографо-геодезичних і картографічних робіт, а також спеціальних топографо-геодезичних і картографічних робіт, результати яких мають міжвідомче значення, для використання їх органами державної влади та органами місцевого самоврядування, а також фізичними та юридичними особами та функціонує у складі національної інфраструктури геопросторових даних [6].

Топографо-геодезичні роботи поділяються на загальнодержавного та спеціального призначення [4].

До загальнодержавних топографо-геодезичних і картографічних робіт належать:

- вивчення і визначення параметрів фігури Землі та гравітаційного поля для цієї мети;
- створення та оновлення державних топографічних карт і планів у графічній, цифровій, фотографічній та інших формах, точність і зміст яких забезпечують вирішення загальнодержавних, оборонних, науково-дослідних та інших завдань, видання цих карт і планів;
- створення, розвиток і підтримка в робочому стані державної геодезичної і висотної геодезичної мереж, у тому числі гравіметричної фундаментальної і першого класу, щільність і точність яких забезпечують створення державних топографічних карт і планів, вирішення загальнодержавних, оборонних, науково-дослідних та інших завдань;
- створення та оновлення кадастрових карт (планів), надання їх, а також необхідної топографо-геодезичної інформації користувачам для ведення Державної реєстраційної системи землі та іншого нерухомого майна, ведення банку даних;
- визначення сталих географічних об'єктів на території України;
- дистанційне зондування Землі повітряними та наземними засобами, а також використання даних дистанційного зондування Землі із космосу з метою використання в топографо-геодезичній і картографічній діяльності, геодинамічні дослідження на основі результатів геодезичних вимірювань;
- формування і ведення державного та регіональних картографо-геодезичних фондів;
- створення і розвиток національної інфраструктури геопросторових даних;
- створення геоінформаційних систем;
- проектування, складання і видання загальногеографічних, політико-адміністративних, науково-довідкових та інших тематичних карт і атласів міжвідомчого значення, навчальних картографічних посібників;
- топографо-геодезичне, картографічне та гідрографічне забезпечення делімітації, демаркації і перевірки державного кордону України;

➤ картографування, включаючи створення топографічних карт Антарктиди, континентального шельфу, Світового океану і зарубіжних країн;

➤ здійснення науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт у сфері геодезії, картографії, дистанційного зондування Землі та інших планет, метрологічне та нормативне забезпечення топографо-геодезичних і картографічних робіт;

➤ організація серійного виробництва геодезичної і картографічної техніки.

До *топографо-геодезичних і картографічних робіт спеціального призначення* належать:

➤ роботи із топографо-геодезичного і картографічного забезпечення кадастрової діяльності - створення, розвиток і підтримка в робочому стані геодезичних мереж спеціального призначення, створення і оновлення картографічної основи державного кадастру, створення місцевих систем координат, порядок ведення яких встановлюється спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин;

➤ роботи із топографо-геодезичного і картографічного забезпечення містобудівної діяльності - створення геодезичних та картографічних матеріалів і даних для планування території, проектування, будівництва і реконструкції об'єктів капітального будівництва, створення інженерної та транспортної інфраструктури, а також проведення необхідних для цього інженерних вишукувань;

➤ роботи із топографо-геодезичного і картографічного забезпечення містобудівної діяльності не потребують отримання замовниками та/або виконавцями таких робіт дозволу органів виконавчої влади та/або місцевого самоврядування на їх проведення;

➤ матеріали, складені за результатами виконання робіт із топографо-геодезичного і картографічного забезпечення містобудівної діяльності, не підлягають погодженню органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями, затверджуються замовниками таких робіт та включаються до складу

геопросторових даних містобудівного кадастру, один примірник результатів таких робіт підлягає передачі до Державного картографо-геодезичного фонду України в обов'язковому порядку;

➤ створення географічних інформаційних систем спеціального (тематичного) призначення;

➤ створення тематичних карт, планів і атласів спеціального призначення в графічній, цифровій та іншій формах, видання таких карт, планів і атласів;

➤ геодезичні, топографічні, аерозйомочні та інші спеціальні роботи під час інших вишукувань і спеціальних робіт;

➤ виконання науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт у напрямках, зазначених у цій статті.

Для успішного ведення Державного картографо-геодезичного фонду України створюється та підтримується функціонування геоінформаційної системи та відповідних геоінформаційних сервісів, які забезпечують приймання, облік, зберігання, аналіз і оброблення матеріалів та даних, що надходять на зберігання, а також оприлюднення метаданих про них на національному геопорталі.

Приймання картографо-геодезичних і топографічних матеріалів (топографічні плани та карти всього масштабного ряду від 1:500 до 1:1000000), гідрографічних, аерозйомочних матеріалів до Державного картографо-геодезичного фонду буде здійснюється через геоінформаційну систему.

2.2.2. Дистанційне зондування землі та супутникові зображення

На сьогоднішній день розвиток супутникового зондування Землі дозволяє здійснювати ефективний збір великої кількості високоякісних та деталізованих даних щодо земельних ресурсів (Рис. 2.8.). Отримана інформація може бути використана для поліпшення процесів управління землекористуванням, стратегічного планування територій, оцінки

природних ризиків, запобігання незаконному використанню земельних активів, категоризації земельних ділянок та інших відповідних завдань.



Рис 2.8. Дані супутникового зондування Землі

Для оцінки вартості земельної ділянки дистанційне зондування Землі та супутникові зображення можуть бути використані через велику кількість інформації, яку вони надають. Однак, важливо зрозуміти, що цей процес може вимагати спеціалізованого знання, професійних оцінювачів та правової підтримки.



Дистанційне зондування землі (ДЗЗ) - це спосіб отримання інформації про земну поверхню та розташовані на ній об'єкти шляхом реєстрації електромагнітного випромінювання, що відбивається від них, без безпосереднього контакту

Використання дистанційне зондування Землі та супутникових зображень при оцінці землі можуть включати певні етапи. (Рис.2.9.)

Збір даних з супутників. Супутники періодично фотографують Землю, надаючи зображення високої роздільної здатності. Ці дані можуть містити інформацію про рельєф, використання землі, водні джерела, зони рослинності тощо.

Обробка зображень. Отримані дані обробляються для отримання додаткової інформації, наприклад, карти рослинності, рельєфу та інших характеристик земельної ділянки.

Аналіз. Професіонали здійснюють аналіз зображень, використовуючи їх, щоб визначити важливі параметри, такі як тип ґрунту, наявність водойм, близькість до міських або промислових об'єктів тощо.

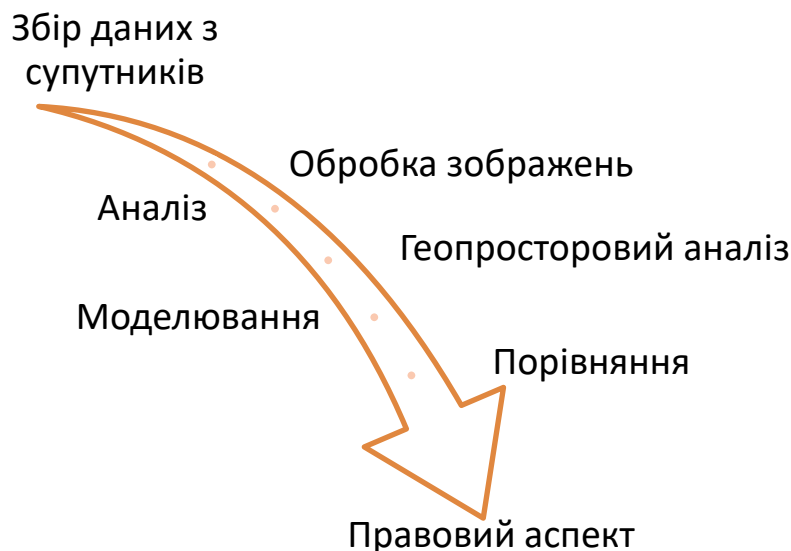


Рис.2.9. Етапи використання дистанційне зондування Землі та супутникових зображень при оцінці землі

Геопросторовий аналіз. Використання геопросторових даних дозволяє аналізувати різні аспекти земельної ділянки, такі як її розташування, доступність до доріг та інфраструктури, що може впливати на її вартість.

Моделювання. Використовуючи отримані дані та аналіз, можна створити моделі оцінки вартості земельної ділянки. Це може включати статистичні методи, машинне навчання та інші техніки.

Порівняння. Дані та моделі порівнюються з аналогічними ділянками у подібних районах для визначення вартості.

Правовий аспект. Важливо враховувати, що для оцінки земельної ділянки можуть вимагатися також правові та регуляторні аспекти, такі як зонування, права власності та можливі обмеження використання землі.

Експертна оцінка. Інформація, зібрана з дистанційного зондування та аналізу супутникових зображень, може бути використана в сумісності з експертною оцінкою земельної ділянки для більш точної оцінки вартості.

2.2.3. Глобальна позиційна система (GPS) та географічні інформаційні системи (ГІС)

Глобальна позиційна система (GPS) та географічні інформаційні системи (ГІС) є потужними інструментами для оцінки та аналізу земельної території.



Глобальна позиційна система (GPS) - це мережа супутників, які надають сигнали для визначення географічного положення точки на землі

Давайте розглянемо їхні можливості та використання для оцінки землі. Перш за все, завдяки GPS можна визначити координати (широту, довготу та висоту) будь-якого місця на планеті. В контексті оцінки землі GPS може використовуватися для:

- визначення границь та розмірів земельних ділянок;
- збору точних координат для картографії та створення базових мап;
- моніторингу руху та розташування об'єктів на земельній ділянці (наприклад, об'єктів нерухомості або сільськогосподарської техніки);
- визначення площі земельних ділянок для розрахунку податків чи вивчення землекористування.

Географічна інформаційна система (ГІС) – це система, що забезпечує збирання, зберігання, опрацювання, доступ, відображення і поширення просторово координованих даних. Інформацію у середовищі ГІС подають у вигляді електронних карт, які налічують графічну складову (межі територій або місцезоташування об'єктів) і пов'язану з ними атрибутивну інформацію (текстову, числову та аудіовізуальну) [7].



Географічні інформаційні системи (ГІС) - це комп'ютерна система для збору, зберігання, аналізу та візуалізації географічної інформації

Вона дозволяє працювати з геоданими, об'єднувати їх із різних джерел та виконувати різноманітний аналіз.

У контексті оцінки землі ГІС надає такі можливості:

Створення цифрових мап з детальною інформацією про рельєф, ландшафт, границі ділянок, дороги тощо.

Аналіз просторової взаємодії між різними об'єктами на землі (наприклад, визначення оптимального розташування нового об'єкта, такого як торговий центр або парк).

Моделювання змін у земельному використанні та прогнозування їхніх наслідків.

Ведення обліку змін у земельній власності, правах на землю та використанні земель.

Застосування GPS та ГІС в оцінці землі дозволяє збирати точну та зручну інформацію, яка може бути використана для прийняття рішень щодо управління земельними ресурсами, планування розвитку територій, визначення ставок податків та багато іншого.

2.3. Взаємозв'язок принципів грошової оцінки та інформаційних джерел: роль, вплив та використання


2.3.1. Методичне забезпечення та правові засади грошової оцінки землі

Методичне забезпечення та правові засади грошової оцінки землі є важливими аспектами для забезпечення об'єктивності та надійності оцінки вартості земельних ділянок.

Оцінка земель відповідно ст. 5 ЗУ “Про оцінку земель” в залежності від призначення поділяється на нормативну та експертну грошову оцінку земель (Рис. 2.10.) [1].

Оцінка має велике значення у різних сферах, таких як оподаткування, здійснення купівлі-продажу, оренди, визначення земельної вартості для розвитку інфраструктури, визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та інші.

- ❖ визначення розміру земельного податку;
- ❖ визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- ❖ визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- ❖ визначення втрат лісогосподарського виробництва; розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель; відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- ❖ проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).



Нормативна грошова оцінка земельних ділянок

- ❖ відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- ❖ передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності відповідно до закону; визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення; визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- ❖ визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- ❖ виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- ❖ визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором; рішення суду.



Експертна грошова оцінка земельних

Рис.2.10. Випадки обов'язкового проведення грошової оцінки земельних ділянок

Сформовано авторами за даними джерела [1].

При здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок.

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, таких як закони, постанови Кабінету Міністрів, Порядки, Методики, національні стандарти, відповідно до яких встановлюється порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, визначено склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також основні вимоги до них, порядок їх виконання.

Методи оцінки. Існує кілька методів оцінки вартості землі, такі як порівняльний, дохідний та вартісний підхід. Кожен метод використовується залежно від конкретних обставин оцінки. (Рис. 2.11.) [8].



Рис. 2.11. Методичні підходи оцінки земельних ділянок

Експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного

доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

Застосування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання [9].

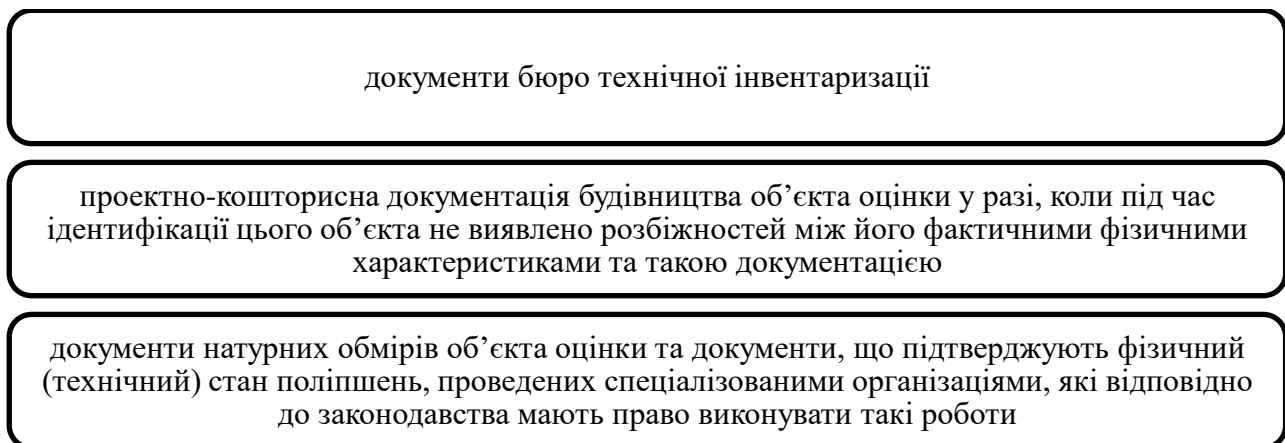


Рис. 2.12. Вихідні дані про фізичні характеристики земельних поліпшень [9]

Оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;
- визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;
- розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;
- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості

земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Застосовування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

У разі відсутності будь-якого із зазначених документів подається документ, що підтверджує проведення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану власником (балансоутримувачем) об'єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об'єктом оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта господарювання, або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об'єкта оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання.

Застосовування дохідного підходу для проведення оцінки земельних ділянок базується на визначенні поточної вартості вигоди, яку зможе отримати власник (користувач) від володіння земельною ділянкою у майбутньому на основі капіталізації доходів. Під час використання цього методичного підходу враховують найефективніше використання земельної ділянки, враховуючи встановлені обмеження. Даний підхід, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу використовується здебільшого під час оцінювання тих земельних ділянок, які дають постійний дохід. В основу цього методу покладено той факт, що будь-яке ефективне вкладання капіталу в землю неодмінно призведе до зростання доходу. При цьому вартість землі формується із суми капіталізованих майбутніх рентних доходів. Важливою умовою використання даного методу є наявність повної та достовірної інформації про дохід, який може бути обчислений на основі використання прямих та непрямих методів.

Порівняльний підхід ґрунтується на умові, що суб'єкти на ринку здійснюють операції купівлі-продажу по аналогії, тобто ґрунтуючись на інформації про аналогічні операції. Іншими словами, даний підхід має в своїй основі припущення, що розсудливий покупець за виставлену на продажу нерухомість заплатить не більшу суму, чим та, за яку можна придбати аналогічний по якості та придатності об'єкт. Однак застосовувати даний методичний підхід можливо лише в умовах розвиненого та прозорого ринку землі, коли доступною є вся необхідна інформація про продаж подібних земельних ділянок.

Ринкова аналітика. Для визначення вартості землі важливо вивчати ринок нерухомості, аналізувати цінові тренди та порівнювати аналогічні продажі земельних ділянок.

Так, за 2022-2023 роки існування ринку землі в Україні середньо-зважена ціна 1 га земель для товарного с/г виробництва становить 35,2 тис. грн. За цей період було здійснено 37 783 операцій купівлі-продажу земельних ділянок для товарного с/г виробництва (паї) загальною площею 110 499 га. Про це свідчать аналітичні дані оновленої онлайн-мапи операцій купівлі-продажу земель України, яку запустили AgroPolit.com спільно з Zemelka.ua за підтримки нової земельної агенції Volodar. [10].

Таблиця 2.1. Інформація щодо договорів операцій з землею за 2022-2023 рр.*

Регіон	Кількість договорів	
	2022 р.	2023 р.
Захід:	10 561	6955
Південь:	8 623	4631
Північ:	12 115	8052
Схід:	20 269	9461
Центр:	18 051	11922
Всього:	69 618	41 021

*Сформовано авторами за даними джерела [10]

В 2022 році було укладено 23 178 договорів купівлі-продажу, за 5 місяці 2023 року – 14 605 договорів купівлі-продажу. Це становить 63% від загальної кількості 2022 року (в гектарах в 2022 69 478 га, а за 2023 рік продано 41 021 га, або 59% від загальних продажів 2022 року). (Таблиця 2.1.)

Середньозважена ціна землі за 1 га на 2023 рік в Україні становить 39,01 тис. грн, а в 2022 році була 34,2 грн, що на 12% нижче цього року. В порівнянні 2023 (5 місяці) з 2022 роком, найбільше зменшилась середньозважена ціна за 1 га в Волинській області з 35 тис. грн до 12 тис. грн та Івано-Франківській області з 99 тис. грн, до 45 тис. грн, а найбільше зросли в Львівській — 58 тис. грн за 1 га +53% та Херсонській 37 тис. грн +43%.

Основні результати роботи ринку землі за 2 роки в Україні представлені в таблиці 2.2., 2.3. та на рис 2.13., 2.14

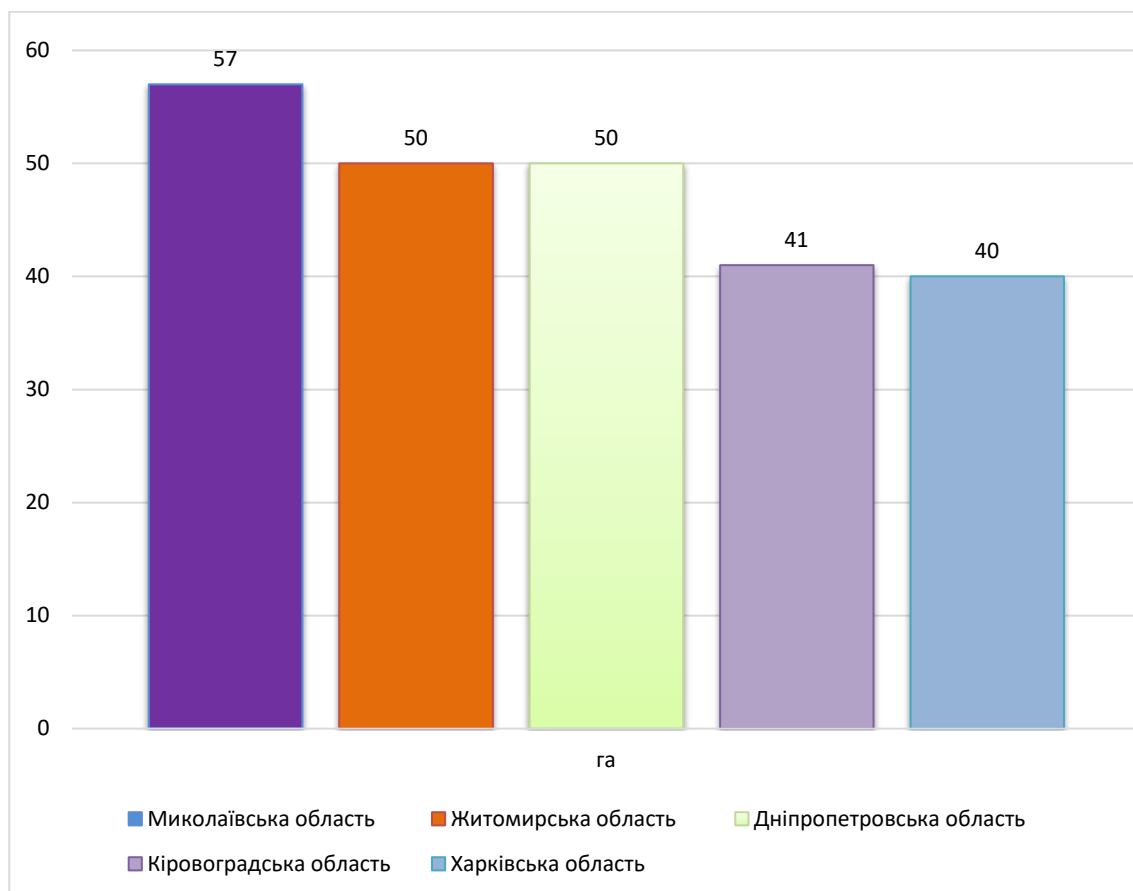


Рис.2.13. ТОП-5 найбільших земельних договорів за площею за 2 роки, га*

*Сформовано авторами за даними джерела [10]

Таблиця 2.2. Основні результати роботи ринку землі за 2 роки в Україні (2022 -2023 рр.)*

середньозважена вартість договору за одну ділянку	35 211 грн;
загальна кількість операцій купівлі-продажу земельних ділянок для товарного с/г виробництва (паї)	37 783
сумарна площа проданих паїв	110 499 га
середній розмір проданої ділянки	2,82 га

* Сформовано авторами за даними джерела [10]

Таблиця 2.3. Ринок земельних ділянок на території мікрорайону «Берковець»

№	Місце розташування	Площа діл., кв. м	Вартість земельної ділянки		Вартість 1кв.м, грн.	Інформаційна база
			дол.США	грн.		
1	вул. Стеценко, 30	600	30 000	794 466	1 324,11	Газета "Aviso" № 86 від 07.11.2019
2	вул. Садова	315	15 000	397 233	1 261,06	Газета "Aviso" № 72 від 19.09.2019
3	вул. Газопровідна	600	27 900	738 853	1 231,42	Газета "Aviso" № 80 від 18.10.2019
4	вул. Газопровідна	650	28 000	741 502	1 140,77	Газета "Aviso" № 68 від 05.09.2019

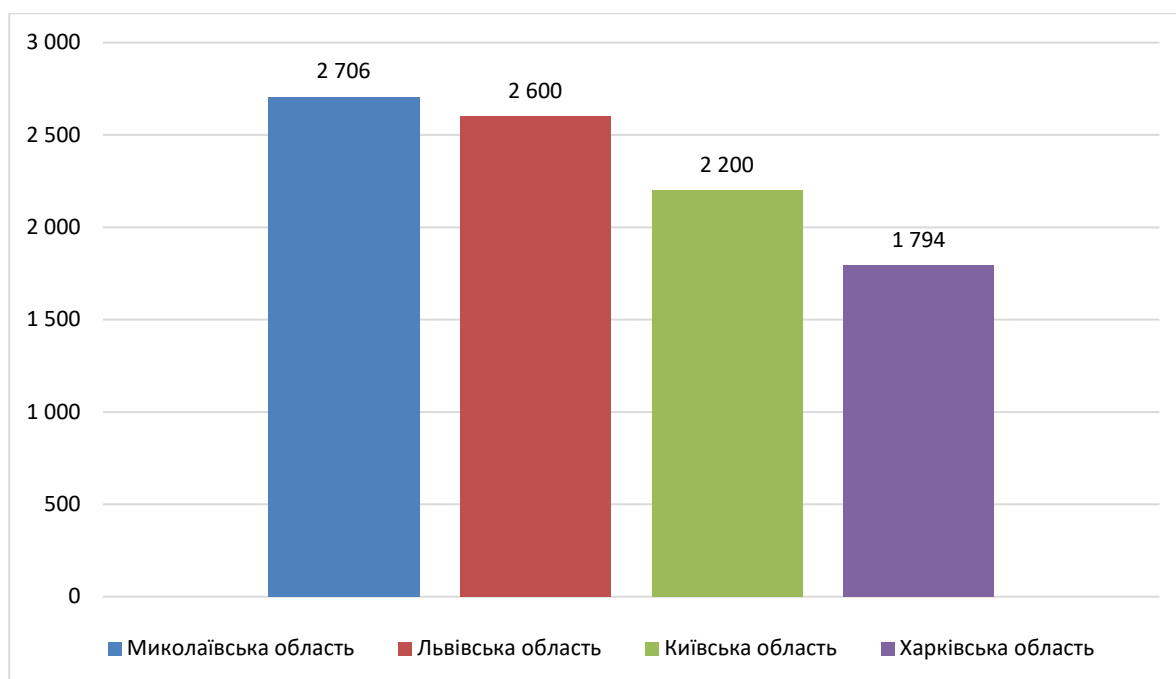


Рис 2.14. ТОП-5 найдорожчих укладених договорів за 2 роки, тис. грн*

*Сформовано авторами за даними джерела [10]

Приклад аналізу ринку земельних ділянок по м. Київ.

В таблиці 2.4. проілюстровано інформація про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення у 2000-2009 роках у 2015 році та у 2017-2018 роках по м. Києву.

Таблиця 2.4. -Інформація про продаж земельних ділянок на первинному ринку несільськогосподарського призначення у 2000-2009 роках, у 2015 році та у 2017-2018 роках.

Рік	Адміністративно-територіальні одиниці	Продано земельних ділянок несільськогосподарського призначення		
		кількість, од	площа, га	вартість, тис.грн.
2002	Київ	39	8,7	35952,27
	Україна	3748	1355,68	151357,77
	без врахування Києва	3709	1346,98	115405,5
	Київ відносно України	1,04%	0,64%	23,75%
2003	Київ	74	31,58	155466,9
	Україна	4634	2110,76	334798,93
	без врахування Києва	4560	2079,18	179332,03
	Київ відносно України	1,60%	1,50%	46,44%
2004	Київ	78	23,52	130324,38
	Україна	5599	3042,26	556423,36
	без врахування Києва	5521	3018,74	426098,98
	Київ відносно України	1,39%	0,77%	23,42%
2005	Київ	116	50,27	268028,37
	Україна	5082	2566,24	848910,21
	без врахування Києва	4966	2515,97	580881,84
	Київ відносно України	2,28%	1,96%	31,57%
2006	Київ	58	49,31	494600,92
	Україна	5917	3645,97	1324170,64
	без врахування Києва	5859	3596,66	829569,72
	Київ відносно України	0,98%	1,35%	37,35%
2007	Київ	79	182	1915284,68
	Україна	6183	5891,22	3501525,62
	без врахування Києва	6104	5709,22	1586240,94
	Київ відносно України	1,28%	3,09%	54,70%
2008	Київ	55	51,05	821431,1
	Україна	6719	5106,44	22618073,00
	без врахування Києва	6664	5055,39	1796641,9

Закінчення таблиці 2.4.

Рік	Адміністративно-територіальні одиниці	Продано земельних ділянок несільськогосподарського призначення		
		кількість, од	площа, га	вартість, тис.грн.
	Київ відносно України	0,82%	1,00%	31,38%
2009	Київ	57	30,08	609939,95
	Україна	5102	6440,45	1435509,50
	без врахування Києва	5045	6410,37	825569,55
	Київ відносно України	1,12%	0,47%	42,49%
2015	Київ	11	2,61	70896,91
	Україна	3056	877,50	685980,59
	без врахування Києва	3045	874,89	615083,68
	Київ відносно України	0,36%	0,30%	10,34%
2017	Київ	18	6,52	200471
	Україна	2659	952,9	1003354
	без врахування Києва	2641	946,38	802883
	Київ відносно України	0,68%	0,68%	19,98%
2018	Київ	19	18,57	106403
	Україна	2798	882,59	1207106
	без врахування Києва	2779	864,02	1100703
	Київ відносно України	0,68%	2,10%	8,81%

Характерною ознакою первинного ринку земельних ділянок м. Києва був активний продаж земельних ділянок протягом 2001-2005 років для будівництва і обслуговування АЗС, починаючи з 2003 року активізувався ринок земельних ділянок для розміщення об'єктів торгівлі. Кількість продажів у сегменті ринку для розміщення торговельних закладів у 2003-2009 рр. залишилася на рівні 13-25 ділянок в рік. Характерною ознакою ринку земельних ділянок у 2005 році була тенденція збільшення кількості та площ земельних ділянок призначених для розміщення житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями. Починаючи з 2011 року кількість проданих земельних ділянок значно скоротилася порівняно з попередніми роками. Протягом 2017-2018 років спостерігалось поступове збільшення кількості проданих земельних ділянок до 18. В 2019 році було продано 10 земельних ділянок. В 2020 – 5 земельних ділянок. З початку 2021 по даний час – 14

земельних ділянок. Структура ринку земельних ділянок у 2000-2021 роках наведена нижче на рис. 2.15-2.16.

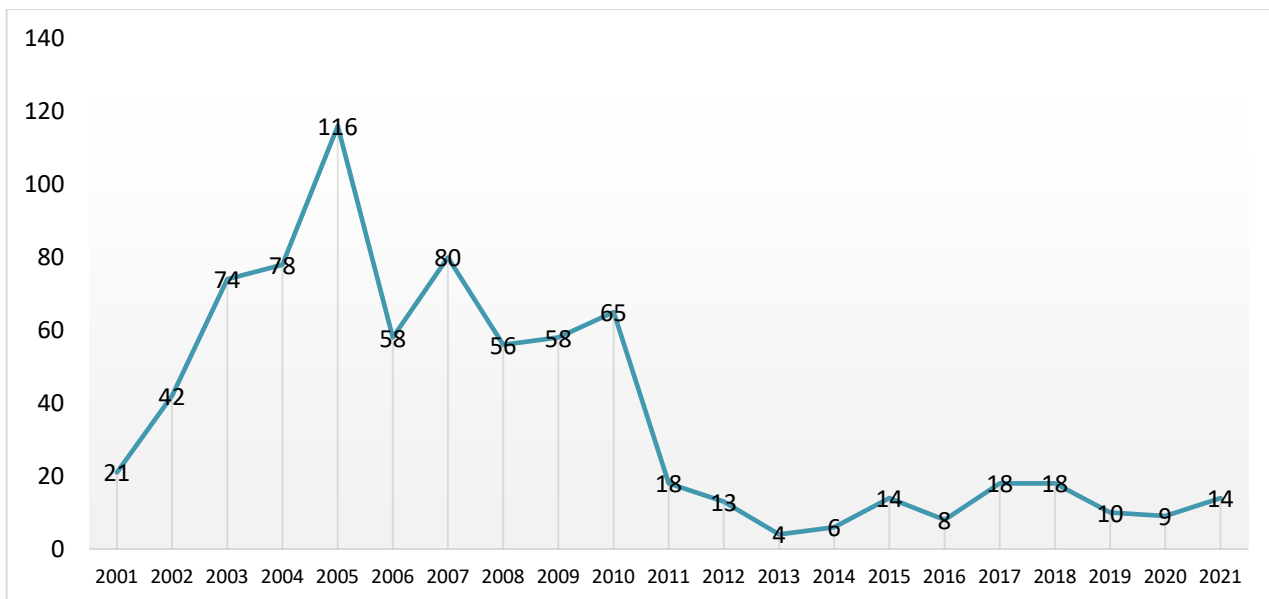


Рис. 2.15. Динаміка кількості проданих земельних ділянок за 2000-2021 роки в м. Києві*

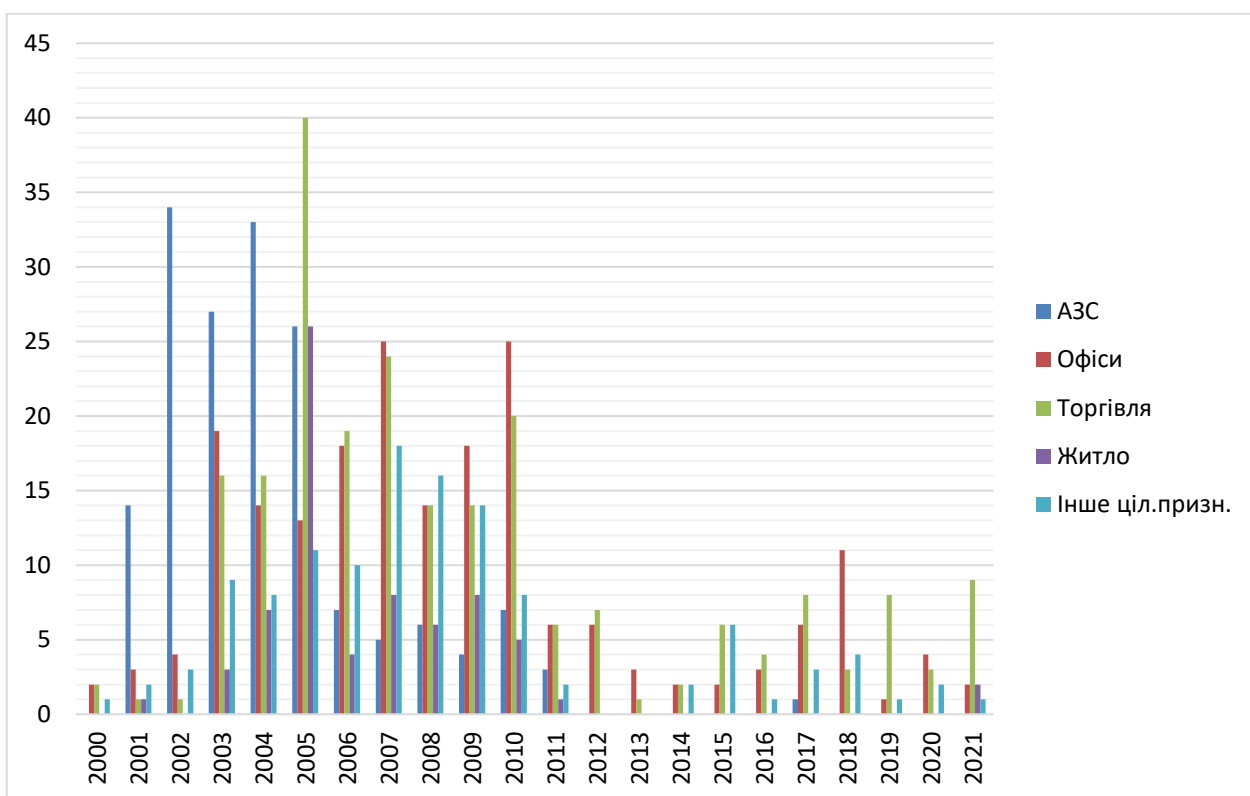


Рис. 2.16. Динаміка кількості проданих земельних ділянок за 2000-2021 роки в м. Києві в розрізі цільового призначення*

*Сформовано авторами за даними джерела [10]

Попит на вільні від забудови земельні ділянки значно перевищує пропозиції. Попит на землю відмічається як з боку фізичних, так і юридичних осіб. Клієнти цікавляться ділянками, як під індивідуальну забудову, так і під розвиток у комерційній нерухомості.

Аналіз наявної інформації свідчить, що попит на ринку землі до 2005 р. в першу чергу формувався операторами роздрібною торгівлі паливно-мастильними матеріалами, які хотіли б розширити свій бізнес за рахунок збільшення кількості АЗС та СТО, комплексів сервісного обслуговування автомобілів. Спостерігалася тенденція розміщення АЗС вздовж магістральних вулиць і доріг загально міського місто-утворюючого значення та у точках їх перетину.

Але починаючи з 2005 р. на перше місце вийшли середній та дрібний види торгового бізнесу. Серед проданих ділянок у 2005 р. багато ділянок розміщено у периферійній зоні (40%). Ці ділянки тяжіють до розміщення вздовж магістралей загальноміського місто-утворюючого значення, станцій метрополітену, ринків (тобто у місцях перетину значних транспортних та пасажирських потоків). При цьому більшим попитом користуються земельні ділянки, біля яких є автостоянки або є можливість їх облаштування.

2007-2010 роки відзначилися продажем значної кількості ділянок великої площі багатофункціонального призначення. Розташування цих ділянок переважно у центрі міста та наближених до центра районів. Офісні та адміністративні будинки тяжіють до розміщення в центрі міста або у районах, близьких до нього.

Загальний спад економіки позначився на ринку земельних ділянок у 2010-2016 роках. В цей період продавалися в основному ділянки невеликих площ під розміщення малого та середнього бізнесу. Політична та економічна нестабільність, значне податкове навантаження та девальвація національної валюти зумовлює низьку зацікавленість потенційних інвесторів щодо викупу земельних ділянок, що позначається на статистиці продажів.

У 2017-2018 роках порівняно з 2016 роком спостерігалось невелике пожвавлення ринку продажу земельних ділянок. У 2018 році попитом користувалися ділянки як в центральній частині так і на периферії. В основному продавалися ділянки невеликої площі до 2000 кв.м. і була реалізована одна ділянка значної площі 1,4 га для експлуатації виробничих приміщень. У 2019 році була продана одна ділянка середньої площі 0,6 га.

В переважній більшості ділянки реалізовувалися в периферійній та серединній частині міста.

Динаміка цін земельних ділянок за 2000-2021 роки наведена на рис. 2.17.

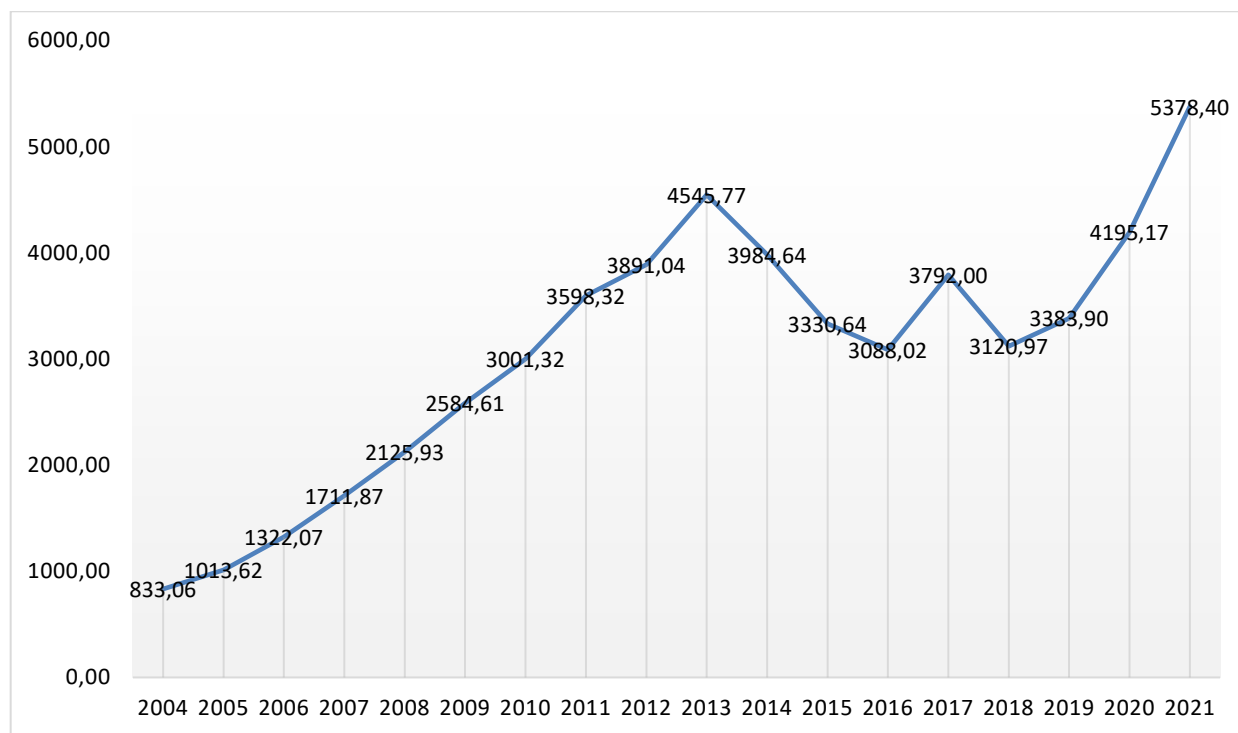


Рис. 2.17. Динаміка зміни вартості земельних ділянок протягом 2004-2021 років у м. Києві

Максимальна ціна 1 кв.м. становила 6270,63 грн. в центрі міста. Мінімальна ціна 1 кв.м. – 1911 грн. у периферійній зоні міста.

Середня ціна 1 кв.м. (сума цін 1 кв.м. всіх проданих ділянок/кількість ділянок) на первинному ринку землі у 2020 р. (на 31.12.2020 р.) складала 4195,18 грн./кв.м.

На вторинному ринку землі протягом 2004-2021 рр. спостерігалася стійка тенденція до придбання земельних ділянок для:

- ведення садівництва;
- дачного будівництва;
- будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель і споруд;
- комерційного використання.

Таким чином, наведений аналіз даних з продажу земельних ділянок дає можливість зрозуміти механізм дії ринкових факторів на вартість нерухомості, прогнозувати ефективність використання земельних ділянок та цінові тенденції в майбутньому.

Податки. Плата за землю -це одна із складових податку на майно.



Земельний податок - обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів

Відповідно до законодавства [11] нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації використовується для визначення розміру податку та орендної плати.

Платниками податку на землю є:

1. *Власники земельних ділянок* - юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), які відповідно до закону набули права власності на землю в Україні, а також територіальні громади та держава щодо земель комунальної та державної власності відповідно;

2. *Землекористувачі* - юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), які користуються земельними ділянками державної та комунальної власності:

- на праві постійного користування;
- на умовах оренди.

3. *Платники орендної плати* - землекористувачі (орендарі) земельних ділянок державної та комунальної власності на умовах оренди [ст. 14, ст. 269, 11].

База оподаткування по земельних частках (паях) визначається згідно із даними про земельні ділянки, на які фізичні особи мають право як

власники земельних часток (паїв), з урахуванням даних про нормативну грошову оцінку земельної ділянки або про площі земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено (табл. 2.5.).

Таблиця 2.5. База для розрахунку податку на землю [ст. 270, 11]

Земельні ділянки, для яких нормативну грошову оцінку ПРОВЕДЕНО	Земельні ділянки, для яких нормативну грошову оцінку НЕ ПРОВЕДЕНО
нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації	площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено
<p><i>встановлюється у розмірі не більше 3 % від їх нормативної грошової оцінки</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • для земель загального користування - не більше 1 % від їх нормативної грошової оцінки, • для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 % та не більше 1 % від їх нормативної грошової оцінки, • для лісових земель - не більше 0,1 % від їх нормативної грошової оцінки. <p>Ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 % від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форм власності).</p>	<p><i>Ставка податку за земельні ділянки, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), розташовані за межами населених пунктів або в межах населених пунктів, встановлюється: у розмірі не більше 5 % від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по АР Крим або по області,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 % та не більше 5 % від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, • для лісових земель - не більше 0,1 % від нормативної грошової оцінки площі ріллі по АР Крим або по області.

Підставою для нарахування земельного податку є [п. 286.1, 11]:

- а) дані державного земельного кадастру;
- б) дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- в) дані державних актів, якими посвідчено право власності або право постійного користування земельною ділянкою (державні акти на землю);
- г) дані сертифікатів на право на земельні частки (паї);

г) рішення органу місцевого самоврядування про виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв);

д) дані інших правовстановлюючих документів, якими посвідчується право власності або право користування земельною ділянкою, право на земельні частки (паї).

Податковий кодекс регулюючи питання оподаткування визначає земельні ділянки, які не підлягають оподаткуванню земельним податком, зокрема

1. Сільськогосподарські угіддя зон радіоактивно забруднених територій, визначених відповідно до закону такими, що зазнали радіо активного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (зон відчуження, безумовного (обов'язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю), і хімічно забруднених сільськогосподарських угідь, на які запроваджено обмеження щодо ведення сільського господарства;

2. Земельні ділянки, що перебувають у консервації, або землі сільськогосподарських угідь, які перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння. Підставою для ненарахування земельного податку є дані Державного земельного кадастру;

3. Земельні ділянки державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, які використовуються для випробування сортів сільськогосподарських культур;

4. Землі дорожнього господарства автомобільних доріг загального користування - землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, штучними спорудами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками, шумовими екранами, очисними спорудами і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:

а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди, захисні насадження, шумові екрани, очисні споруди;

б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, склади, гаражі, резервуари для зберігання паливно-мастильних матеріалів, комплекси для зважування великогабаритного транспорту, виробничі бази, штучні та інші споруди, що перебувають у державній власності, власності державних підприємств або власності господарських товариств, у статутному капіталі яких 100 відсотків акцій (часток, паїв) належить державі;

5. Земельні ділянки сільськогосподарських підприємств усіх форм власності та фермерських (селянських) господарств, зайняті молодими садами, ягідниками та виноградниками до вступу їх у пору плодоношення, а також гібридними насадженнями, генофондовими колекціями та розсадниками багаторічних плодкових насаджень;

6. Земельні ділянки кладовищ, крематоріїв та колумбаріїв.

7. Земельні ділянки, на яких розташовані дипломатичні представництва, які відповідно до міжнародних договорів (угод), згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, користуються приміщеннями та прилеглими до них земельними ділянками на безоплатній основі.

8. Земельні ділянки, надані для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення діяльності релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку.

9. Земельні ділянки, забруднені вибухонебезпечними предметами. Підставою для ненарахування земельного податку є дані Державного земельного кадастру.

Не сплачується податок за земельні ділянки, непридатні для використання у зв'язку з потенційною загрозою їх забруднення вибухонебезпечними предметами, у випадку прийняття сільськими, селищними, міськими радами, військовими адміністраціями та військово-цивільними адміністраціями рішень про встановлення податкових пільг зі

сплати місцевих податків та/або зборів у порядку, визначеному у Податковому кодексі [п. 283, 283¹, 11].

Для прикладу КП «Промінь» має земельну ділянку площею 1000 кв. м; нормативна грошова оцінка землі – 194,65 грн за 1 м² (у урахуванням індексації за 2022 рік, коефіцієнт 1,00); місцева рада встановила ставку податку на рівні 1%.

Розрахунок річної суми податку:

$$1000 \text{ м}^2 \times 194,65 \text{ грн/м}^2 \times 0,01 = 1\,946,50 \text{ грн}$$

Розрахунок місячної суми податку за 2023 рік:

$$1946,50 / 12 = 162,21 \text{ грн}$$

Розрахунок суми податку за грудень 2023 року:

$$1946,50 - 162,21 \times 11 = 162,19 \text{ грн.}$$



Мінімальне податкове зобов'язання на землю – мінімальний податок, який має сплатити агровиробник до бюджету з одного гектару землі та являє собою різницю між загальною сумою сплачених визначених податків та 4% нормативно-грошової оцінки землі (з 2024 року – 5% НГО).

Мета введення МПЗ - вивести сільгоспземлі оренди з тіньового обробітку, зменшити втрати бюджету через ухилення від оподаткування шляхом детінізації аграрної діяльності, сприяти отриманню додаткових надходжень до місцевого бюджету.

Платником МПЗ є резидент, який володіє та/або користується (орендує (суборендує), на умовах емфітевзису, постійно користується) земельними ділянками, віднесеними до сільськогосподарських угідь. МПЗ поширюватиметься на власників та користувачів земельних ділянок сільгосппризначення, які розташовані за межами населених пунктів, а також у їхніх межах, якщо розмір ділянки становитиме 0,5 га та більше.

МПЗ обчислюється контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного

земельного кадастру та/або на підставі оригіналів чи належним чином засвідчених копій відповідних документів платника податків, зокрема документів, що підтверджують право власності/користування.

Усі кошти, сплачені у межах МПЗ за користування землею сільськогосподарського призначення, надходять до місцевих бюджетів за місцем розташування ділянки.

Для земельної ділянки, нормативна грошова оцінка якої проведена, мінімальне податкове зобов'язання, визначається за формулою:

$$\text{МПЗ} = \frac{\text{НГОд} \times \text{К} \times \text{М}}{12} \quad (2.1)$$

де:

МПЗ - мінімальне податкове зобов'язання;

НГОд - нормативна грошова оцінка відповідної земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого Податковим Кодексом для справляння плати за землю;

К - коефіцієнт, який становить 0,05;

М - кількість календарних місяців, протягом яких земельна ділянка перебуває у власності, оренді, користуванні на інших умовах (в тому числі на умовах емфітевзису) платника податків.

Для земельної ділянки, нормативна грошова оцінка якої не проведена мінімальне податкове зобов'язання, обчислюється за формулою:

$$\text{МПЗ} = \frac{\text{НГО} \times \text{S} \times \text{K} \times \text{M}}{12} \quad (2.2)$$

де:

МПЗ - мінімальне податкове зобов'язання;

НГО - нормативна грошова оцінка 1 гектара ріллі по Автономній Республіці Крим або по області з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого Податковим Кодексом для справляння плати за землю;

S - площа земельної ділянки, гектарах;

K - коефіцієнт, що становить 0,05;

M - кількість календарних місяців, протягом яких земельна ділянка перебуває у власності, оренді, користуванні на інших умовах (в тому числі на умовах емфітевзису) платника податків.

Мінімальне податкове зобов'язання не визначається для:

➤ земельних ділянок, що використовуються дачними (дачно-будівельними) та садівничими (городницькими) кооперативами (товариствами), а також набуті у власність/користування членами цих кооперативів (товариств) у результаті приватизації (купівлі/продажу, оренди) у межах земель, що належали цим кооперативам (товариствам) на праві колективної власності чи перебували у їх постійному користуванні;

➤ земель запасу;

➤ невитребуваних земельних часток (паїв), розпорядниками яких є органи місцевого самоврядування, крім таких земельних часток (паїв), переданих органами місцевого самоврядування в оренду;

➤ земельних ділянок зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

➤ земельних ділянок, віднесених до сільськогосподарських угідь, які належать фізичним особам на праві власності та/або на праві користування та станом на 1 січня 2022 року знаходилися у межах населених пунктів;

➤ земельних ділянок, земельних часток (паїв), за які не нараховувалися та не сплачувалися плата за землю або єдиний податок четвертої групи, що перебувають у консервації, або забруднені вибухонебезпечними предметами, або щодо яких прийнято рішення про надання податкових пільг зі сплати місцевих податків та/або зборів на підставі заяв платників податків про визнання земельних ділянок непридатними для використання у зв'язку з потенційною загрозою їх забруднення вибухонебезпечними предметами [11, 13,14].

Для прикладу, платник податків – фізична особа протягом 2022 року має в Київській області у власності земельну ділянку, віднесена до сільськогосподарських угідь, площею 4,0 га, нормативна грошова оцінка якої не проведена. Земельна ділянка в оренду емфітевзис або інше користування не передавалась. За 2022 рік сплачено земельний податок у сумі 318,4 грн.

Розрахункова сума МПЗ щодо земельної ділянки, нормативна грошова оцінка якої не проведена, обчислюється за формулою 2.2.

За умовами, визначеними у прикладі, за результатами 2022 року контролюючий орган сформує та направить платнику податків до 01.07.2023 податкове повідомлення - рішення на суму різниці між сумою МПЗ та сумою сплачених протягом податкового (звітного) року податків:

$$(26531 \times 4 \times 0,04 \times 12/12) - 318,4 = 4\ 244,96 - 318,4 = 3\ 926,56 \text{ грн.}$$

Якщо ж протягом звітного року платник податку отримувал доходи від реалізації сільгосппродукції у сумі 100 000,0 грн, з яких 78 000 грн не підлягали оподаткуванню, відповідно до п.п. 165.1.24 п. 165.1 ст. 165 Податкового Кодексу, а з різниці утримано податковим агентом податок у сумі 3 960,0 грн, то сума податку на доходи фізичних осіб, яку платник податків повинен сплатити до бюджету (позитивне значення різниці між сумою МПЗ та сумою сплачених протягом податкового (звітного) року податків), буде становити 33,44 гривень (4 244,96 – 318,4 – 3960,0).

Індексація. Врахування інфляції та інших економічних факторів може здійснюватися через індексацію вартості землі.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель, зазначеної в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель та земельних ділянок (табл. 2.6). [11]

Таблиця 2.6. Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок

Рік	Коефіцієнт	Рік	Коефіцієнт
2022	1,0 (для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) 1,15 (для земель несільськогосподарського призначення)	2009	1,059
2021	1,0 (для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) 1,1 (для земель несільськогосподарського призначення)	2008	1,152
2020	1,0	2007	1,028
2019	1,0	2005	1,035
2018	1,0	2001	1,02
2017	1,0	2000	1,182
2016	1,0 (для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) 1,06 (для земель несільськогосподарського призначення)	1999	1,127
2015	1,433 (крім сільськогосподарських угідь) 1,2 (для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги)	1998	1,006
2014	1,249	1997	1,059
2010-2013	1,0	1996	1,703
НГО земель за 2002–2004 та 2006 роки не індексували			

*Сформовано авторами за даними джерела [12]

Ст. 289.2. Податкового кодексу регламентовано, що величина коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель (K_i), на який індексується нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок станом на 1 січня поточного року розраховується за індексом споживчих цін за попередній рік щороку та визначається за формулою:

$$K_i = \frac{I}{100}, \quad (2.3)$$

де І - індекс споживчих цін за попередній рік.

При цьому потрібно враховувати, що якщо індекс споживчих цін перевищує 115 %, такий індекс застосовується із значенням 115.

Експертні оцінки. У випадках, коли ринкові дані обмежені або недостатні, можуть застосовуватися експертні оцінки з використанням професійних знань та досвіду фахівців.



Термін «**експертне оцінювання**» походить від поняття «експерт» (лат. «досвідчений») - фахівець у певній галузі, який бере участь у професійних експертизах. Застосування експертних методів для оцінювання (аудиту) різноманітних об'єктів і систем бере початок з глибокої давнини і розвивається паралельно з формуванням людського суспільства

Експертна грошова оцінка земельних ділянок враховую широкий ряд показників правового, технічного, фізичного, соціально-економічного характеру, у тому числі дані про фізичні характеристики земельної ділянки, склад угідь, якість ґрунтового покриву, характер та стан земельних поліпшень, рівень їхнього використання тощо (рис. 2.18.)

Під час створення моделі експертної грошової оцінки земельних ділянок потрібно врахувати основні аспекти формування вартості земель, такі як:

Основними аспектами формування вартості земель є (рис. 2.19): правові; технічні; фізичні; екологічні; економічні; соціальні.

Наприклад, «в групі компаній «ЕКСПЕРТ ІН», яка створена в 2013 році шляхом об'єднання в єдину команду окремих компаній та спеціалістів-експертів, які працюють у галузі оціночних послуг з 2003 року працюють експерти-оцінювачі, судові експерти, інженери-землевпорядники, інженери-геодезисти, фахівці з технічної інвентаризації нерухомості та ліцитатори (аукціоністи).

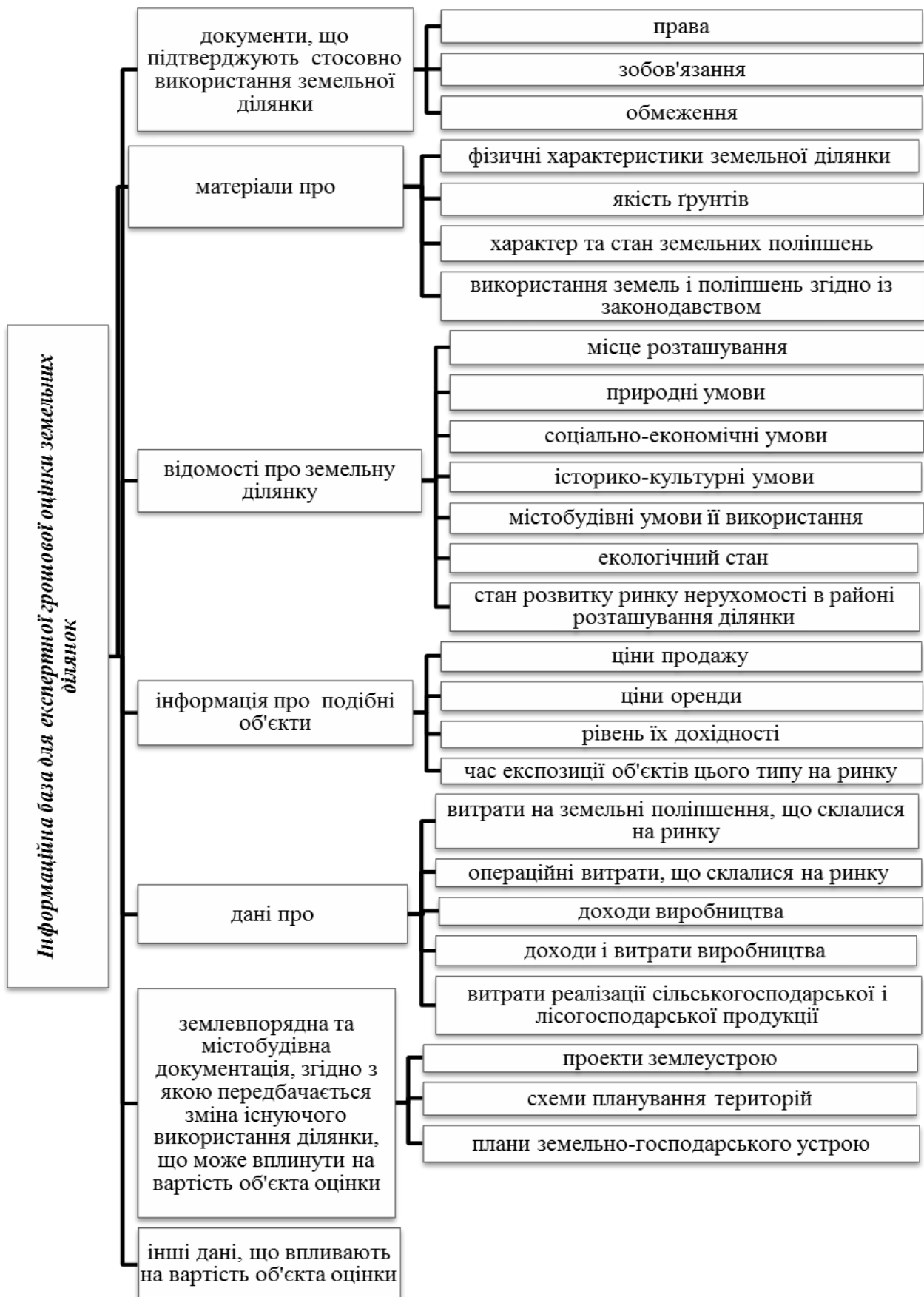


Рис. 2.18. Інформаційна база для експертної грошової оцінки земельних ділянок

<ul style="list-style-type: none"> • площа ділянки; • конфігурація ділянки; • співвідношення сторін ділянки; • склад угідь; • якість ґрунтів; • експозиція та крутизна схилу; • умови використання прилеглої території; • наявність під'їзних шляхів з твердим покриттям; • віддаленість від населених пунктів; • доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу; • наявність та можливість використання системи зрошення; • характер та стан земельних поліпшень тощо. 	<ul style="list-style-type: none"> • наявність агротехсервісу; наявність доступної агротехніки; • наявність наукового потенціалу галузі сільського господарства; • доступність інформаційних технологій. 	<ul style="list-style-type: none"> • законодавче забезпечення; • форма власності; • категорія земель; • наявність правових обмежень, обтяжень, сервітутів; • умови продажу та пов'язане з ним фінансування тощо.
	<p style="text-align: center;">Технічні аспекти</p>	<p style="text-align: center;">Правові аспекти</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • економічний рівень країни та регіону; • наявність потужних сільськогосподарських підприємств; • рівень заробітної плати. 	<ul style="list-style-type: none"> • демографічна ситуація в регіоні; • соціально-економічна ситуація в країні та в регіоні; • наявність соціальної інфраструктури та її рівень; • наявність робочих місць у сільській місцевості; • наявність молоді з вищою освітою сільськогосподарського профіля тощо.
	<ul style="list-style-type: none"> • екологічний стан; • природні умови; • наявність санітарно-захисних та охоронних зон; • входження до Чорнобильської зони тощо. 	
<p style="text-align: center;">Фізичні аспекти</p>	<p style="text-align: center;">Економічні аспекти</p>	<p style="text-align: center;">Соціальні аспекти</p>
	<p style="text-align: center;">Екологічні аспекти</p>	

Рис. 2.19. Характеристика основних показників формування вартості земель

Пріоритетним напрямом діяльності компанії є експертна (незалежна) оцінка майна та майнових прав. «ЕКСПЕРТ ІН» проводить оцінку на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності, виданого Фондом державного майна України і має необхідні свідоцтва для проведення оціночної діяльності. Експерти володіють національними і міжнародними кваліфікаційними сертифікатами оцінювачів (RICS та TEGoVA). Складені фахівцями компанії Звіти про оцінку є офіційними документами і мають юридичну силу.

Правові засади грошової оцінки землі:

Законодавство. В багатьох країнах існують закони та нормативні акти, які регулюють процедуру оцінки земельної вартості. Це можуть бути закони про нерухомість, земельне законодавство тощо.

В Україні правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", «Про оцінку земель», Національних стандартів № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», № 2 «Оцінка нерухомого майна», інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них. (табл. 2.7.)

Таблиця 2.7. Правові засади грошової оцінки землі

	Назва нормативного документа	Значення для оцінки
	Кодекси України	
1	Земельний кодекс стаття 128	➤ ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів АР Крим або органів місцевого самоврядування;
	стаття 201	➤ грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі

Продовження таблиці 2.7.

	Назва нормативного документа	Значення для оцінки
2	<p>Податковий кодекс Розділ XII</p>	<p>➤ визначає правові засади щодо плати за землю</p>
Законодавство України		
3	<p>Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні</p>	<p>➤ визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів</p>
4	<p>Про оцінку земель</p>	<p>➤ визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель</p>
5	<p>Про землеустрій</p>	<p>➤ земельно-оціночні роботи при здійсненні землеустрою виконуються з метою визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості земель у порядку, встановленому законом</p>
6	<p>Про державний земельний кадастр</p>	<p>➤ оцінка земель за кількісними та якісними параметрами є компонентом Державного земельного кадастру</p>
7	<p>Про оренду землі</p>	<p>➤ визначає загальні засади набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки</p>

Закінчення таблиці 2.7.

	Назва нормативного документа	Значення для оцінки
Національні стандарти		
8	№ 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»	➤ є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна
9	№ 2 «Оцінка нерухомого майна»	➤ є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу
Постанови Кабінету Міністрів		
10	Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок	➤ встановлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок та визначає, що об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).
11	Про експертну грошову оцінку земельних ділянок	➤ регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством.
Накази, методики		
12	Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок	➤ передбачено 13 методів, які можуть бути застосовані під час проведення експертної грошової оцінки

Таблиця 2.8.Корегувальна таблиця

Фактори	Об'єкт оцінки	Об'єкт - порівняння №1	Об'єкт - порівняння №2	Об'єкт - порівняння №3	Об'єкт - порівняння №4	Об'єкт - порівняння №5
Вартість, грн./м ²		532	717	772	487	794
Правовий статус земельної ділянки	Приватна власність	Приватна власність	Приватна власність	Приватна власність	Приватна власність	Приватна власність
Поправка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Умови продажу	Добровільний продаж	Добровільний продаж	Добровільний продаж	Добровільний продаж	Добровільний продаж	Добровільний продаж
Поправка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на торг, %		-10	-10	-10	-10	-10
Вартість після коригування		479	645	695	438	715
Місцезнаходження	Київська обл., Київ-Святошинський р., с/рада Тарасівська, «Вишневий» садове товариство, земельна ділянка 78	Київська область, Київ-Святошинський район, Віта-Поштова	Київська область, Київ-Святошинський район, Віта-Поштова	Київська область, Київ-Святошинський район, Віта-Поштова	Київська область, Київ-Святошинський район, Віта-Поштова	Київська область, Київ-Святошинський район, Віта-Поштова
Поправка, %		0	0	0	0	0
Вартість після коригування		479	645	695	438	715
Наявність забудови	збудована	незбудована	незбудована	незбудована	незбудована	незбудована
Поправка, %		-5	-5	-5	-5	-5
Вартість після коригування		455	613	660	416	679
Транспортна розв'язка	гарна транспортна розв'язка	гарна транспортна розв'язка	гарна транспортна розв'язка	гарна транспортна розв'язка	гарна транспортна розв'язка	гарна транспортна розв'язка
Поправка, %		0	0	0	0	0
Вартість після коригування		455	613	660	416	679
Під'їзні шляхи	грунтова дорога	грунтова дорога	грунтова дорога	грунтова дорога	грунтова дорога	грунтова дорога

Фактори	Об'єкт оцінки	Об'єкт - порівняння №1	Об'єкт - порівняння №2	Об'єкт - порівняння №3	Об'єкт - порівняння №4	Об'єкт - порівняння №5
Поправка, %		0	0	0	0	0
Вартість після коригування		455	613	660	416	679
Наявність комунікацій	газо-, електро- та водопостачання, каналізація	електропостачання	комунікації поруч	комунікації поруч	електропостачання	газо-, електропостачання
Поправка, %		15	20	20	15	10
Вартість після коригування		523	736	792	478	747
Площа земельної ділянки/сопок	0,0366	0,06	0,06	0,06	0,061	0,081
Поправка, %		5	5	5	5	5
Вартість після коригування		549	773	832	502	784
Характеристика рельєфу (по рельєфу населених пунктів)	рівнинний	співставний	співставний	співставний	співставний	співставний
Поправка, %		0	0	0	0	0
Вартість після коригування		549	773	832	502	784
Цільове використання	для колективного садівництва	для колективного садівництва	для колективного садівництва	для колективного садівництва	для колективного садівництва	для колективного садівництва
Поправка, %		0	0	0	0	0
Вартість земельної ділянки, грн. м.кв. після коригування	773	549	773	832	502	784

Власність та права. Правовий статус земельної ділянки, наявність обмежень (наприклад, сервітутів) та інші права на власність впливають на її вартість. (табл. 2.8.)

Процедура оцінки. Законодавство може встановлювати порядок та процедуру проведення грошової оцінки землі, включаючи вимоги до документації та джерел інформації.



Оціночні процедури - дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку земельної ділянки

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

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення



не рідше ніж один раз на 5-7 років;

розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення



не рідше ніж один раз на 5-7 років,

розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок несільськогосподарського призначення



не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

Рис. 2.20. Проведення нормативної грошової оцінки землі за законодавством*

*Сформовано авторами за даними джерела [1].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів та норм і правил.

Основні етапи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно закону [1] представлені на рисунку 2.21.

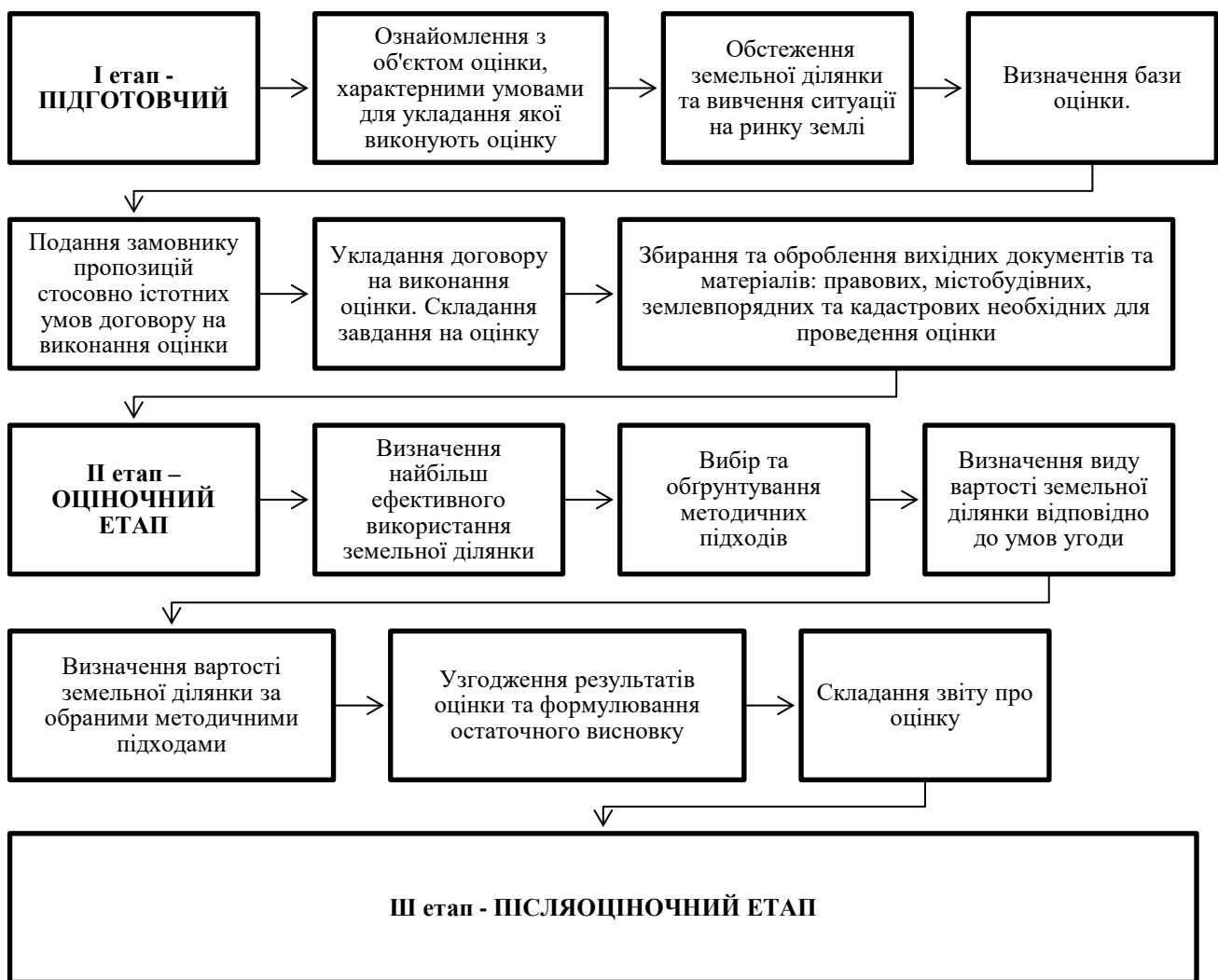


Рис. 2.21. Основні етапи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок*

*Сформовано авторами за даними джерел [8, 16].

Використання результатів оцінки. Вартість земельної ділянки може впливати на оподаткування, встановлення орендної плати,

розрахунок компенсацій тощо. Таким чином, правове регулювання використання результатів оцінки є важливим.

Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.[1]

Правила та процедури оцінки можуть відрізнятися в різних країнах та юрисдикціях. Для точної інформації про методика та правові аспекти грошової оцінки землі, рекомендується звернутися до місцевих органів ініціювання оцінки нерухомості або до професійних оцінювачів нерухомості.

2.3.2. Принципи оцінки земельних ділянок

Принципи оцінки земельних ділянок є важливою складовою земельної політики кожної країни. Оцінка земельних ділянок допомагає визначити їхню вартість з урахуванням різних факторів та особливостей.

Загальними ключовими принципами оцінки земельних ділянок є:

об'єктивність та незалежність. Оцінка повинна ґрунтуватися на об'єктивних критеріях і даних. Оцінювачі повинні бути незалежними від власників землі та інших зацікавлених сторін.

ринкова вартість. Оцінка повинна відображати реальну ринкову вартість земельної ділянки, тобто ту ціну, за якою б вона була продана на вільному ринку між рівноправними сторонами.

принцип порівняння. Один із основних методів оцінки - порівняльний метод. Він базується на порівнянні аналогічних земельних ділянок, що вже були продані або здані в оренду. Цей принцип допомагає з'ясувати вартість ділянки шляхом порівняння з аналогічними об'єктами.

принцип застосування підходу до оцінки. Оцінка здійснюється за різними методами, такими як порівняльний метод, дохідний метод і вартісний метод. Вибір методу залежить від типу землі, її призначення та ринкових умов.

урахування факторів. Оцінка земельної ділянки повинна враховувати такі фактори, як розташування, розмір, форма, рельєф, призначення, доступність інфраструктури та інші особливості, що впливають на її вартість.

актуальність даних. Для точної оцінки потрібні актуальні дані про ринкові ціни, стан інфраструктури, зміни в земельному законодавстві тощо.

прозорість і доступність. Принципи оцінки повинні бути прозорими та доступними для громадськості. Це сприяє забезпеченню довіри до процесу оцінки.

гнучкість і адаптованість. Принципи оцінки повинні бути гнучкими і адаптованими до змін в ринкових умовах і законодавстві.

публічність і участь громадськості. Важливо забезпечити можливість участі громадськості в процесі оцінки земельних ділянок, щоб забезпечити справедливість і довіру.



Принципи оцінки - покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна

Відповідно ст. 4 Закону України «Про оцінку земель», оцінка земель проводиться на основі принципів [1]:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;

➤ рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Згідно з методикою експертної грошової оцінки, земельна ділянка, при оцінці, повинна розглядатися, як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.



Найбільш ефективне використання земельної ділянки це те використання, яке серед усіх фізично можливих, юридично дозволених та економічно доцільних варіантів використання є найбільш доходним, і в результаті якого вартість, що визначається, буде максимально порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання

Згідно із принципом очікування, вартість земельної ділянки визначається на основі чистого доходу, отриманого від її володіння, включаючи потенційний дохід від можливого перепродажу та інших переваг. Розмір цього доходу залежить від типу забудови на ділянці. Водночас, згідно з принципом більш ефективного використання, ринкова вартість ділянки визначається на основі найвищого рівня доходу, який можливий при її комерційному використанні у порівнянні з іншими можливими варіантами.

Концепція найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки базується на чотирьох критеріях (Рис.2.22.). Практика аналізу найбільш ефективного використання об'єкта полягає в розгляді поточного варіанту використання в порівнянні з альтернативними варіантами.

1.Юридична дозволеність. Кожне із розумних та можливих використань треба перш за все, перевірити на предмет того, чи воно дозволено на даній земельній ділянці. Необхідно перевірити документи, що посвідчують права щодо власності, користування та розпорядження землею, правила використання та забудови ділянки (дозволені види функціонального використання, щільність забудови), наявність екологічних вимог, правових обтяжень та планувальних обмежень,

сервітутів, договірних зобов'язань, знаходження в зонах з особливим режимом використання (санітарно-захисні зони, зони та округи санітарної охорони, водоохоронні зони, сейсмічні зони тощо).

Наприклад, якщо згідно зі ст. 19 Земельного кодексу України оцінювана земельна ділянка відноситься до категорії земель промисловості, то зміна цільового призначення земель можливо тільки за рішенням відповідних органів місцевого самоврядування та погодження із спеціалізованими організаціями й держорганами. Таким чином, інше цільове використання вказаної земельної ділянки розглядається контролюючими органами й органами самоврядування як порушення юридичного дозволу в рамках чинного законодавства. Варіант використання земельної ділянки, зазначений у технічній документації на землю, як землі промисловості, на дату оцінки вважається єдино дозволеним, з урахуванням фактичного розташування земельної ділянки.

Тобто, на земельну ділянку накладені обмеження у використанні, за яких функціональне використання та існуюча щільність забудови є єдино можливими та дозволеними на дату оцінки.

2. Фізична придатність. Використання земельної ділянки повинно бути фізично можливим. Варіанти використання земельної ділянки можуть обмежуватися такими її характеристиками як: розмір (достатність розміру земельної ділянки для певного варіанту використання), протяжність фронтальної межі, конфігурація, інженерно-геологічні умови (схил поверхні, якість ґрунтів, залягання ґрунтових вод, заболоченість, наявність таких небезпечних геологічних процесів, як зсуви, карст, яружна ерозія та інших небезпечних природних явищ).

Наприклад, земельна ділянка чотирикутної форми несільськогосподарського призначення площею 1,1712 га, перебуває в промисловій зоні. На ній розміщені дві капітальні будівлі, загальною площею 0,2571 га. Рельєф спокійний, рівнинний. Під'їзд до вказаної ділянки здійснюється з вул. Мирної, під'їзні колії – дорога з твердим покриттям в задовільному стані, є можливість прокладення залізничної колії до оцінюваної земельної ділянки, що робить дуже вигідним використання земельної

ділянки під забудову складськими приміщеннями. Комунікації до земельної ділянки підведені.

ЮРИДИЧНА ДОЗВОЛЕНІСТЬ:

- Перевірка документів щодо власності, користування та розпорядження землею;
- Перевірка дозволених видів функціонального використання, щільності забудови;
- Перевірка наявності екологічних вимог, правових обтяжень та планувальних обмежень, сервітутів та договірних зобов'язань;
- Перевірка розташування в зонах з особливим режимом використання (санітарно-захисні зони, зони та округи санітарної охорони, водоохоронні зони, сейсмічні зони)

ФІЗИЧНА ПРИДАТНІСТЬ

- Встановлення достатності розміру земельної ділянки для певного варіанта використання;
- Дослідження конфігурації земельної ділянки та її фронтальної лінії;
- Дослідження інженерно-геологічних умов використання (схил поверхні, якість ґрунтів, залягання ґрунтових вод, заболоченість, наявність таких небезпечних геологічних процесів, як зсуви, карст, яружна ерозія).

ЕКОНОМЧНА ДОЦІЛЬНІСТЬ

- Дослідження попиту на кожний з варіантів та наявність інших земельних ділянок, зручних для подібного використання, що формують пропозицію;
- Відкидання економічно недоцільних юридично дозволених та фізично придатних варіантів.

НАЙБІЛЬША ПРИБУТКОВІСТЬ

- Дослідження всіх юридично дозволених, фізично придатних та економічно доцільних варіантів на максимальність чистого прибутку та вибір одного з них.

Рис. 2.22. Критерії концепції найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки

По фізичних характеристиках найбільш ефективно використання споруд, які фактично розміщені на даній земельній ділянці є розміщення промислово-складського комплексу, а адміністративно-побутовий корпус для офісних приміщень.

3.Економічна доцільність. При аналізі альтернативних варіантів використання до уваги приймається попит на кожний з варіантів та наявність інших земельних ділянок, зручних для подібного використання, які і формують пропозицію. Усі юридично дозволені та фізично можливі варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності, відхиляються, а ті, що залишилися, дозволяють оцінити потенційний чистий прибуток.

При визначенні економічної доцільності того чи іншого використання земельної ділянки розглядаються:

- ринковий попит на використання, що пропонується;
- конкуренція з іншими ділянками (зручність використання саме цієї земельної ділянки);
- види податків;
- інші умови.

Як правило, придбання земельної ділянки чи прав щодо неї здійснюється з метою її подальшого використання та одержання доходу. Тому у відповідності до принципів корисності, очікування, доданої продуктивності та принципу внеску, при забезпеченні максимальної вартості земельної ділянки при певному використанні забезпечується і максимальний прибуток від її аналогічного використання.

Наприклад, земельна ділянка розташована в Київській обл. м. Обухів, в південно-східній правобережній частині міста. Зовнішня інфраструктура розвинена недостатньо. Місця розташування земельної ділянки характеризується середнім ступенем комерційної привабливості. Ділянка перебуває в промисловому районі міста. Місце розташування й розміри земельної ділянки найбільш підходять під розташування складського комплексу з офісними приміщеннями в адміністративному корпусі.

4. Найбільша прибутковість. Четвертим критерієм є перевірка на максимум прибутку. На цьому етапі серед усіх юридично дозволених, фізично можливих та економічно доцільних варіантів використання (освоєння та забудови) обирається той, що приносить максимум прибутку власнику, а відповідно і визначає максимальну вартість самої земельної ділянки, що оцінюється. Так, можна визначити основні фактори, які впливають на найбільш ефективне використання об'єкта оцінки (Табл.2.9.)

Таблиця 2.9. Фактори що впливають на найбільш ефективне використання оцінюваного об'єкта (приклад)

№ з/п	Можливі варіанти використання згідно діючого законодавства	Фізична придатність ділянки	Економічна доцільність використання земельної ділянки	Дозволені види використання
1	Будівництво багатоповерхового житлового будинку	недоцільно	недоцільно	можливо
2	Будівництво та обслуговування жилого будинку	недоцільно	недоцільно	недоцільно
3	Індивідуальне дачне будівництво	+	+	+
4	Ведення садівництва	+	+	+
5	Ведення особистого селянського господарства	+	+	+
6	Будівництво індивідуальних гаражів	+	недоцільно	+
7	Об'єкти торгового призначення	+	недоцільно	+
8	Об'єкти побутового обслуговування населення	+	+	можливо
9	Об'єкти виробничого призначення	+	+	неможливо
10	Об'єкти складського призначення	+	+	неможливо

Отже, на підставі розглянутих критеріїв використання земельної ділянки - прикладу - з урахуванням чинних обмежень на дату оцінки найбільш ефективним є існуюче використання.

Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки ґрунтується на аналізі ринку нерухомості, що склався, в районі розташування земельної ділянки і передбачає встановлення можливих варіантів використання земельної ділянки, що оцінюється. Можливий варіант використання визначається, виходячи з фізичних характеристик земельної ділянки, дозволених видів використання, характеру та рівня поліпшень у районі розташування земельної ділянки.

Аналіз найбільш ефективного використання проводиться шляхом перевірки відповідності різних варіантів використання вищезгаданим критеріям. При цьому розглядається тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, юридично дозволеними, економічно доцільними та фінансово здійсненні.

Принципи оцінки земельних ділянок сприяють створенню об'єктивної та справедливої системи оцінки земельних ділянок, яка відповідає потребам ринку та суспільства. Важливо, щоб оцінка здійснювалася професійними оцінювачами з врахуванням усіх важливих факторів, що впливають на вартість земельної ділянки.

2.4. Міжнародні, європейські та національні стандарти оцінки



Стандарт - нормативний документ, який заснований на консенсусі та прийнятий визнаним органом, що встановлює для загального і неодноразового використання правила, настанови або характеристики щодо діяльності чи її результатів, та спрямований на досягнення оптимального ступеня впорядкованості в певній сфері.

Стандарти оцінки земельних ділянок і нерухомості включають в себе набір принципів, методів та підходів до визначення вартості земель та

нерухомості. Це допомагає забезпечити об'єктивність, однорідність та точність оцінки в різних контекстах. Вони є важливими для забезпечення об'єктивності, послідовності та точності визначення вартості земельних активів. Стандарти встановлюють загальні принципи та методологію оцінки, що використовуються фахівцями для визначення ринкової вартості земельних ділянок. Оцінка земельних активів може використовуватися для різних цілей, таких як продаж, оренда, оподаткування, фінансова звітність, розвиток проектів тощо.

Стандарт виконає одну або декілька з наведених нижче дій:

- визначення або розробка загальновизнаних принципів;
- визначення та оприлюднення міркувань щодо виконання завдань оцінки та звітності про оцінки
- визначення конкретних питань, які потребують розгляду, і методи, які зазвичай використовуються для оцінки різних типів активів або зобов'язань.



Стандарти оцінки - є основоположним документом, відповідно до якого повинні розроблятися всі інші документи, що стосуються питань здійснення процесу оцінювання та порядку проведення оціночних процедур.

Важливо відзначити, що стандарти оцінки можуть змінюватися з часом, відображаючи зміни в економічних, правових та технологічних умовах.

Для точної і актуальної інформації варто звернутися до офіційних джерел IVSC та інших відповідних організацій.

На міжнародному рівні існують декілька організацій та стандартів, які визначають принципи оцінки земельних ділянок. Одним з таких органів є Міжнародна федерація оцінювачів (The International Valuation Standards Council, IVSC). IVSC розробляє Міжнародні стандарти оцінки (International Valuation Standards, IVS), які включають в себе загальні принципи та методологію оцінки, а також конкретні рекомендації щодо оцінки різних видів активів, зокрема земельних ділянок, а національні стандарти розробляються на рівні країни.

Оціночна організація	Рік	Назва стандартів	Книга
<input type="checkbox"/> Міжнародний комітет по стандартам оцінки майна (МКССОМ) IVSC	1981 р.	Міжнародні стандарти оцінки <i>International Valuation Standards</i>	Біла Книга
<input type="checkbox"/> Європейська асоціація оцінювачів TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)	1977 р.	Європейські стандарти оцінки <i>European Valuation Standards</i>	Синя Книга
<input type="checkbox"/> Американське товариство сільськогосподарських керуючих і сільських оцінювачів American Society of Farm Managers and Rural Appraisers (ASFMR)	1929 р.	Стандарти Американського товариства управління і оцінювачів сільськогосподарських об'єктів	-
<input type="checkbox"/> Королівське суспільство фахівців з нерухомості RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	1868 р.	Англійські стандарти оцінки <i>Standards RICS - 2012</i>	Червона Книга
<input type="checkbox"/> Українське товариство оцінювачів УТО	1994 р.	Українські стандарти оцінки (Національні стандарти оцінки 1-4)	-

Рис. 2.23. Світова стандартизація оцінки земель

Рада з міжнародних стандартів оцінки (International Valuation Standards Council, IVSC) є незалежною некомерційною організацією, яка займається підвищенням якості в професії оцінювача. Головна мета Ради - зміцнити впевненість і довіру громадськості до оцінки шляхом розробки стандартів і забезпечення їх загального прийняття та впровадження для оцінки активів у всьому світі.

Оцінка широко використовуються та покладаються на фінансові та інші ринки, чи то для включення у фінансову звітність, для дотримання нормативних вимог або для підтримки забезпеченого кредитування та транзакційної діяльності.



Міжнародні стандарти оцінки (IVS) - це стандарти для виконання завдань оцінки з використанням загальноновизнаних концепцій і принципів, які сприяють прозорості та узгодженості практики оцінки.

IVSC також просуває передові практичні підходи до поведінки та компетентності професійних оцінювачів.

Рада стандартів IVSC є органом, відповідальним за встановлення IVS. Правління самостійно розробляє порядок денний і затверджує свої публікації. При розробці IVS Правління:

- дотримується встановленої належної процедури при розробці будь-якого нового стандарту, включаючи консультації із зацікавленими сторонами (оцінювачами, користувачами послуг з оцінки, регуляторами, професійними організаціями з оцінки тощо) та оприлюднення всіх нових стандартів або суттєвих змін до існуючих стандартів,
- підтримує зв'язок з іншими органами, які мають функцію встановлення стандартів на фінансових ринках,
- проводить інформаційну діяльність, включаючи дискусії за круглим столом із запрошеними учасниками та цільові дискусії з конкретними користувачами або групами користувачів.

IVS надає вказівки з таких питань, як:

- визначення ринкової вартості земельних ділянок;

- врахування факторів, які впливають на вартість, таких як місцезорозташування, доступність інфраструктури, призначення землі тощо;
- вибір методології оцінки в залежності від конкретної ситуації;
- врахування аналогічних угод (аналіз порівняльних продажів) при визначенні вартості;
- врахування доходу, який може бути отриманий від використання землі, застосування методу капіталізації доходу;
- врахування вартості заміщення (репродукції) земельних ділянок, якщо це необхідно.



Рис. 2.24. Міжнародні стандарти [18]

Метою нової редакції Міжнародних стандартів оцінки, що набули чинність з 31 січня 2022 року є підвищення впевненості та довіри користувачів оціночних послуг шляхом встановлення прозорих і послідовних практик оцінки (Рис. 2.24).

Стандарт має традиційну для галузевих стандартів структуру, що включає Вступ, Види вартості, Підходи і методи оцінки, Ринковий підхід, Дохідний підхід, Витратний підхід, а також Особливі маркування щодо запасів, Визначення процесів з доданою вартістю та дохідності нематеріальних активів, Відношення до інших придбаних активів, Застарілі запаси активів, Облікова одиниця.

Структура IVSC, 2021

- Вступ
- Глосарій
- Принципи МСО
- Загальні стандарти
- МСО 101. Завдання на оцінку
- МСО 102. Дослідження та відповідність стандартам
- МСО 103. Складання звіту
- МСО 104. Види вартості
- МСО 105. Підходи та методи оцінки
- Стандарти за активами
- МСО 200. Бізнес та інтереси в бізнесі
- МСО 210. Нематеріальні активи
- МСО 220. Нефінансові зобов'язання
- МСО 230. Запаси
- МСО 300. Устаткування та обладнання
- МСО 400. Права на нерухоме майно
- МСО 410. Нерухоме майно з потенціалом розвитку
- МСО 500. Фінансові інструменти
- Перелік основних термінів

Особливістю Міжнародних стандартів оцінки майна є те, що вони не є єдиними стандартами міжнародного значення, а тому проявляється співвідношення з іншими міжнародними стандартами оцінки майна, розроблених міжнародними неурядовими організаціями, як правило, у формі співробітництва таких організацій.

До такого типу міжнародних стандартів оцінки, які гармонізовані із МСО, варто також віднести стандарти Королівського інституту сертифікованих фахівців з нерухомості (Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS), яка діє також у статусі міжнародної неурядової організації та розробляє стандарти не лише національного, а й міжнародного значення з аналогічною назвою «Червона книга» (рис. 2.25).

RICS розробляє та впроваджує провідні міжнародні стандарти для захисту споживачів і бізнесу, забезпечуючи найвищий рівень професіоналізму. Регуляторні функції RICS, пов'язані зі стандартами та професійним розвитком, очолюються та контролюються Радою зі стандартів та регулювання (SRB).

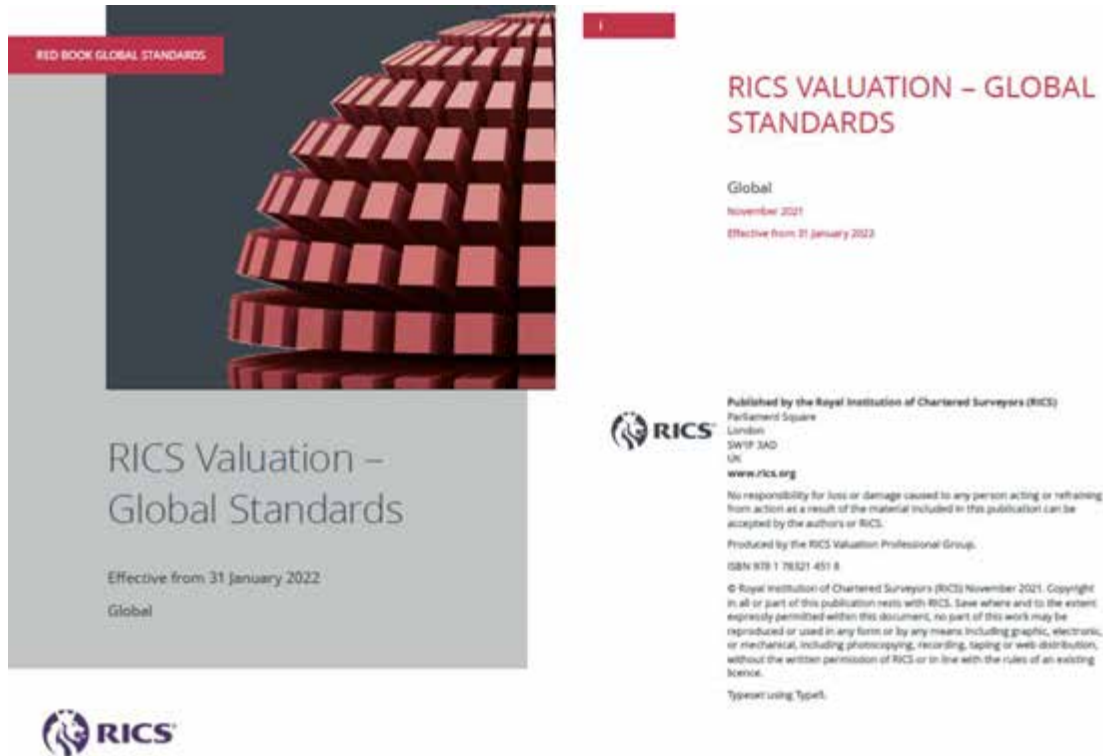


Рис. 2.25. Європейські стандарти RICS [19]

Зазначена організація дотримується МСО і підтримує прийняття та застосування таких універсальних стандартів оцінки у світі, що є логічним адже є одним із ініціаторів створення та учасником МКСО [19, р. 5].

Глобальне видання «Червоної Книги» доповнює Міжнародні стандарти оцінки майна і включає детальний опис і рекомендації щодо їхнього практичного застосування.

Серед іншого типу серед стандартів оцінки, які певним чином вступають у колізію з міжнародними стандартами оцінки майна, вважають Європейські стандарти оцінки майна (European Valuation Standards, EVS) міжнародної неурядової організації, яка ставить за мету розроблення стандартів оцінки на регіональному рівні. Йдеться про Європейську групу асоціацій оцінювачів (The European Group of Valuers Associations, TEGoVA), яка позиціонує себе основною організацією для розробки

законодавства і стандартизації Євросоюзу з питань оцінки майна [20, р. 22].



Рис.2.26. 9-е видання Блакитної книги, опубліковане Європейською групою асоціацій оцінювачів [20]

Нові європейські стандарти оцінки (EVS 2020), 9-е видання Блакитної книги, опубліковане Європейською групою асоціацій оцінювачів (TEGoVA), набули чинності 1 січня 2021 року. EVS керується законодавством ЄС, TEGoVA представляє інтереси кваліфікованих оцінювачів 72 професійних організацій з 38 країн (рис. 2.26).

Дев'яте видання EVS 2020 розроблено з метою забезпечення стандартів, які є актуальними та легко зрозумілими для оцінювачів, клієнтів та органів державної влади. Всі розділи були розглянуті в цьому світлі, і всі нові частини пройшли через цей фільтр.

EVS 2020 посилює європейську практику оцінки за допомогою:

- більшої ясності щодо ключової концепції ринкової вартості, компенсуючи недоліки, які проникли в різні мовні версії законодавства ЄС;
- загального європейського звіту про оцінку житлової нерухомості;
- оцінки енергоефективності підвищена до рівня Стандарту;

- нові інструкції та інформаційні документи щодо питань, які представляють реальний інтерес для практикуючих оцінювачів;
- уточнення ролі передових статистичних моделей відповідно до нових Керівних принципів ЕВА;
- комплексний підхід до методології оцінки, включаючи опис таких понять, як дохідний підхід і амортизована вартість заміщення;
- унікальний, історичний огляд законодавства Європейського Союзу та оцінки майна, який дає змогу практикуючим оцінювачам зрозуміти, наскільки регуляторне середовище нерухомості базується на законодавстві ЄС, однаково цінне для європейських і національних наглядових органів, політиків і науковців.

Структура EVS 2020

1 А	Європейські стандарти оцінки	EVS 1	Ринкова вартість
		EVS 2	Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості
		EVS 3	Кваліфікація оцінювача
		EVS 4	Процес оцінки
		EVS 5	Звітність по оцінці
		EVS 6	Оцінка та енергоефективність
1 В	Європейські Вказівки по оцінці	EVGN 1	Оцінка портфеля
		EVGN 2	Справедлива вартість для фінансової звітності
		EVGN 3	Оцінка для цілей страхування
		EVGN 4	Розподіл вартості між землею та будівлями
2. Оцінка та розвиток			
3 Законодавство Європейського Союзу			
4	Технічні документи	EVIP 1	Вплив Директиви про енергетичну ефективність будівель на оцінку власності
		EVIP 2	Оцінка та інші питання повторного оподаткування майна

	EVIP 3	Багато інтересів у житловій нерухомості
	EVIP 4	Житлова власність, що знаходиться в списку (майно, що охороняється законом)
	EVIP 5	Оренда житла та контроль орендної плати
	EVIP 6	Оцінка житла та випуск акцій
	EVIP 7	Розширені статистичні моделі
5	Вимірювання, освіта та кваліфікація	
6	Європейський кодекс поведінки оцінювачів	
7	Законодавство Європейського Союзу та оцінка майна	

Україна також має свої національні стандарти оцінки земельних ділянок та нерухомості. В Україні функціонують 4 національні стандарти оцінки [8; 9; 21; 22]: НС № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (2003 р.), НС № 2 «Оцінка нерухомого майна» (2004 р.), НС № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» (2006 р.), НС № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» (2007 р.). Ці стандарти визначають методи та підходи до оцінки різних видів майна, включаючи земельні ділянки та нерухомість.

Національні стандарти оцінки в Україні базуються на міжнародних стандартах, але враховують специфіку національного регулювання та ринкових умов. Вони регулюють процес оцінки майна, включаючи вимоги до кваліфікації оцінювачів, методологію оцінки, вимоги до звітності тощо.

2.5. Інфраструктура звітності оціночної діяльності

Україна регулює оціночну діяльність через Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», який був прийнятий 1 липня 2012 року. Згідно з цим законом, оцінка майна, майнових прав та професійна оціночна діяльність регулюються вказаним Законом, іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна, що не суперечать йому. Якщо міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші

правові норми щодо оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, застосовуються правила міжнародного договору.



Оцінка майна, майнових прав - це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності

Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна. У випадках проведення незалежної оцінки майна складається звіт про оцінку майна. У випадках самостійного проведення оцінки майна органом державної влади або органом місцевого самоврядування складається акт оцінки майна.

Діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень Закону [17], являється професійною оціночною діяльністю та полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна (рис. 2.27.)

Практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися виключно суб'єктами оціночної діяльності, визнаними такими відповідно до статті 5 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність».

Професійна підготовка оцінювачів здійснюється навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів з Фондом державного майна України. Фонд державного майна України повинен сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів.

Професійна підготовка оцінювачів складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню Фондом державного майна України. Фонд державного майна України та саморегулювні організації оцінювачів спільно здійснюють контроль за якістю професійної підготовки оцінювачів.



Рис.2.27. Форми здійснення оціночної діяльності [17]

Професійна підготовка оцінювачів здійснюється навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів з Фондом державного майна України. Фонд державного майна України повинен сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів (рис. 2.28).

Оцінювачі зобов'язані не рідше одного разу в два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.

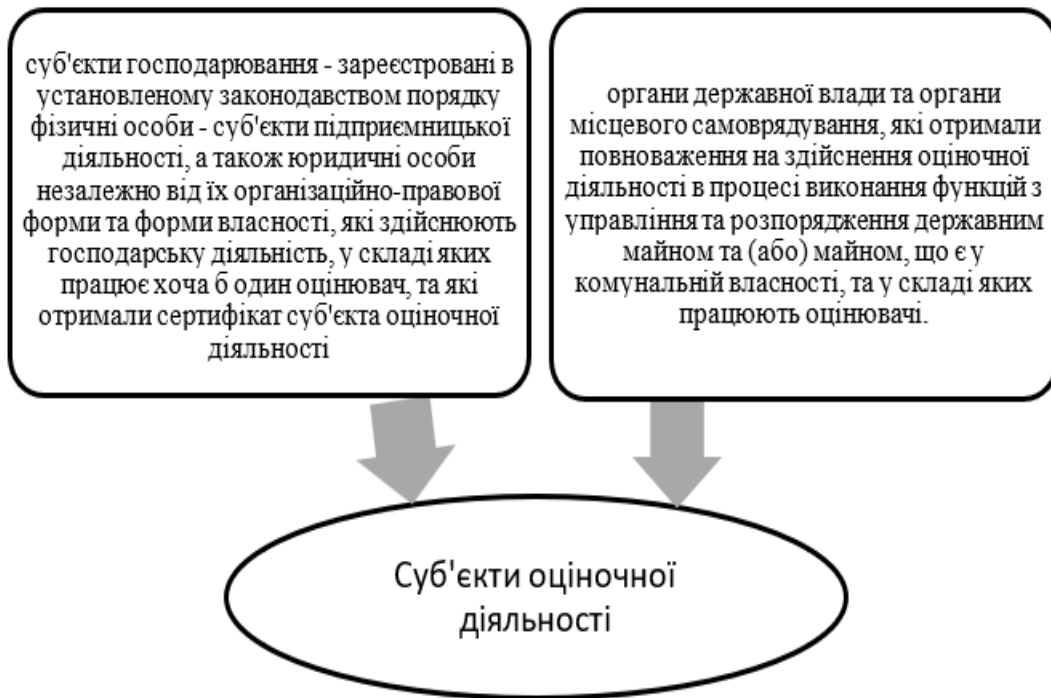


Рис. 2.28. Суб'єкти оціночної діяльності [17]

Базова підготовка оцінювачів у межах напрямів оцінки майна здійснюється:

1) НАПРЯМ 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»:

спеціалізація 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них»;

спеціалізація 1.2 «Оцінка машин і обладнання»;

спеціалізація 1.3 «Оцінка колісних транспортних засобів»;

спеціалізація 1.4 «Оцінка літальних апаратів»;

спеціалізація 1.5 «Оцінка судноплавних засобів»;

спеціалізація 1.6 «Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність»;

спеціалізація 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність»;

2) НАПРЯМ 2 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності»:

спеціалізація 2.1 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності)»;

спеціалізація 2.2 «Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності».

Діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки такого майна. При цьому у дослідницькій частині висновку судового експерта відображаються всі процедури, пов'язані з оцінкою майна, встановлені нормативно-правовими актами з оцінки майна. Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів.



ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА

земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, загальною площею 3,5194 га, кадастровий номер – 3221986900-04-009-0042, яка розташована за адресою: Київська область, Згурівський район, Усівська сільська рада, що знаходиться у комунальній власності Усівської сільської ради (код ЄДРПОУ 04362912)

Оцінювач: В.В. Сорочин
Відповідальний за дотримання вимог законодавства при виконанні робіт із землеустрою та землеоцінними робіт: В.В. Сорочин
Суб'єкт оціночної діяльності: товариство з обмеженою відповідальністю «Візір - 7»
Директор: В.В. Сорочин



Дата: 16.07.2019
Місце: Київська область, м. Київ

ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, площею 0,2000 га (кадастровий номер земельної ділянки: 3221888800-08-039-0003), що знадана в порядку товариству з обмеженою відповідальністю «АВТОГАЗ» для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства на території Хотинівської сільської ради Вишгородського району Київської області

Директор: І. Дроздовський
Начальник виробничого відділу: Т. Черняк
Провідний експерт виробничого відділу – сертифікований експерт-землеустроєць: Селенко
Київ – 2019

Рис .2.29. Звіт про експертну оцінку

Рис. 2.30. Технічна документація з нормативної грошової оцінки

За результатами бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається **технічна документація**, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається **звіт** (рис. 2.29-2.30).

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню. Воно здійснюється у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу заінтересованих осіб та в інших випадках, визначених законом. [1, 17]

Підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок на вимогу заінтересованих осіб є їх письмове звернення до осіб, яким відповідно до Закону надано право здійснювати рецензування.

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

- –оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років;
- експертними радами саморегулювних організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.



Контрольні питання та завдання

- 2.1. Що таке землеоціночна діяльність і яке її значення для суспільства?
- 2.2. Наведіть приклади інформаційних ресурсів, що використовуються в землеоціночній діяльності.
- 2.3. Які принципи оцінки земельних ділянок ви знаєте? Як вони впливають на процес оцінки?
- 2.4. Яка роль геологічних даних та картографії в землеоціночній діяльності?
- 2.5. Яким чином дистанційне зондування землі та супутникові зображення допомагають в оцінці земельних ресурсів?
- 2.6. Проаналізуйте інфраструктуру звітності оціночної діяльності в вашій країні (або вибраному регіоні), визначте ключові аспекти, які потрібно включити в оціночний звіт.
- 2.7. Розгляньте міжнародні та національні стандарти оцінки земель та поясніть, як вони забезпечують об'єктивність та надійність

процесу оцінки.

- 2.8. Як впливають геологічні особливості регіону на оцінку земельної ділянки? Наведіть конкретний приклад.
- 2.9. Які можуть бути плюси та мінуси використання GPS та ГІС у землеоціночній діяльності для фермерів і розвитку сільських територій?
- 2.10. Як відбувається взаємозв'язок між принципами оцінки земельних ділянок та методичним забезпеченням оцінки землі? Дайте приклади.



Тести для самоконтролю

- 2.1. *Що включають в себе інформаційні ресурси для землеоціночної діяльності?*
- a) соціологічні дослідження та статистичні звіти;
 - b) геологічні дані та картографія;
 - c) метеорологічні спостереження та прогнози;
 - d) медичні дослідження та лікарські препарати.
- 2.2. *Яке значення має глобальна позиційна система (GPS) та географічні інформаційні системи (ГІС) для землеоціночної діяльності?*
- a) вони використовуються для виявлення підземних вод;
 - b) вони допомагають визначити геологічну епоху земельної ділянки;
 - c) вони забезпечують точне вимірювання розташування та характеристик земельних об'єктів;
 - d) вони впливають на рівень родючості ґрунту.
- 2.3. *Які принципи оцінки земельних ділянок важливі для землеоціночної діяльності?*
- a) принципи економічного росту та інновацій;

- b) принципи гармонії з природою та біорізноманіттям;
- c) принципи статистичного аналізу та відтворення історичних подій;
- d) принципи правової регуляції та розвитку інфраструктури.

2.4. Яка роль міжнародних і національних стандартів оцінки в землеоціночній діяльності?

- a) вони визначають кольорову палітру для оцінки ландшафтів;
- b) вони регулюють використання мінеральних ресурсів на земельних ділянках;
- c) вони забезпечують єдність підходів до оцінки та визначають методичні основи;
- d) вони встановлюють квоти на викиди парникових газів у атмосферу.

2.5. Що входить до інфраструктури звітності оціночної діяльності?

- a) банківські кредити для оцінювачів;
- b) соціальні програми для сільських жителів;
- c) інформаційні системи для збору та аналізу даних оціночної діяльності;
- d) Сучасні тенденції в сфері земельного господарства



Завдання на відповідь (так/ні)

- 2.1. Землеоціночна діяльність включає в себе вивчення Землі з космосу. (так/ні)
- 2.2. Інформаційні ресурси в землеоціночній діяльності використовуються для збору, обробки та аналізу даних про Землю. (так/ні)
- 2.3. Інфраструктура землеоціночної діяльності включає в себе супутники, баки для вивчення океанів і інші дослідницькі засоби. (так/ні)
- 2.4. Землеоціночна діяльність допомагає спостерігати та розуміти зміни

в кліматі, діагностувати природні катастрофи та багато іншого.
(так/ні)

2.5. Інформація, отримана завдяки землеоціночній діяльності, не має великого значення для сучасного суспільства. (так/ні)



Список джерел

1. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
2. 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.
3. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147. URL: <http://surl.li/njejb>
4. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV. URL: <https://cutt.ly/L03Ya8s>
5. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закон України від 13.04.2020 № 554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>
6. Про затвердження Порядку ведення державного обліку топографо-геодезичних і картографічних робіт: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2023 № 938. URL: <http://surl.li/njelg>
7. Часковський О., Андрейчук Ю., Ямелинець Т. Застосування ГІС у природоохоронній справі на прикладі відкритої програми QGIS [Текст]: навч. посіб. / О. Часковський, Ю. Андрейчук, Т.Ямелинець. — Львів : ЛНУ ім. Івана Франка, Вид-во Простір-М, 2021. — 228 с.
8. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт N 1. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. URL: <http://surl.li/bgfmq>

9. Оцінка нерухомого майна: Національний стандарт № 2. Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442-2004-п.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>
10. Два роки ринку землі в Україні - як його змінила війна. Офіс реформ. URL: <https://rdo.in.ua/article/dva-roky-rynku-zemli-v-ukrayini-yak-yogo-zminyala-viyna>
11. Податковий кодекс України: Кодекс від 02.12.2010 № 2755-VI.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
12. Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2022 рік.
URL: <https://land.gov.ua/pro-indeksatsiiu-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2022-rik/>
13. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень: Закон України від 30.11.2021 № 1914-IX.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1914-20#Text>
14. Роз'яснення для громад: Мінімальне податкове зобов'язання - основні правила і вимоги законодавства. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/16130>
15. <https://www.expert-in.com.ua/>
16. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: Наказ Держкомзему України від 09.01.2003 № 2. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text>
17. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#n105>
18. IVS-2022. International Valuation Standards. Effective 31 January 2022. Copyright © 2021 International Valuation Standards Council. ISBN: 978-0-9931513-4-7. URL: <http://surl.li/njeki>
19. RICS Valuation – Global Standards. Red Book. Effective from 31 January 2020. Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Parliament Square, London, SW1P 3AD, UK. ISBN 978 1

78321 383 2. URL: <http://surl.li/njejq>

20. European Business Valuation Standards. 1st Edition. – Brussel: TEGOVA, 2020. – 212 p. . URL: <https://tegoval.org/european-business-valuation-standards-ebvs>
21. Оцінка цілісних майнових комплексів: Національний стандарт N 3. Постанова Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/56644621>
22. Оцінка майнових прав інтелектуальної власності: Національний стандарт N 4. Постанова Кабінету Міністрів України в 3 жовтня 2007 р. N 1185. URL: <http://surl.li/bhmpq>

ТЕМА 3. ЗНАЧЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

План

- 3.1. Визначення та призначення містобудівної документації
- 3.2. Види містобудівної документації
- 3.3. Значення містобудівної документації для грошової оцінки земель



Контрольні питання та завдання



Тести для самоконтролю



Список джерел

3.1. Визначення та призначення містобудівної документації

Відносини у сфері містобудівної діяльності регулюються Конституцією України, Цивільним, Господарським та Земельним кодексами України, законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Генеральну схему планування території України», «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про землеустрій» та іншими нормативно-правовими актами.

Містобудівна документація є невід'ємною частиною процесу містобудування і відіграє важливу роль у регулюванні розвитку територій, створенні гармонійного і функціонального середовища для життя та діяльності людей. Вона включає в себе різноманітні документи, плани, проекти і рекомендації, які визначають принципи організації території, забудови, благоустрою та розвитку населених пунктів [1].

Реформа місцевого самоврядування спрямована на створення та підтримку сприятливого життєвого середовища, забезпечення сталого соціально-економічного розвитку відповідних адміністративно-територіальних одиниць, задоволення інтересів громадян в усіх сферах життєдіяльності, надання населенню органами місцевого самоврядування

високоякісних і доступних адміністративних, соціальних та інших послуг на відповідних територіях, узгодження інтересів держави та територіальних громад.

Шлях до сталого та гармонійного розвитку територій - це розроблення і впровадження в практичну діяльність органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб містобудівної документації, яка є інструментом регулювання планування, забудови та іншого використання територій. Вимоги містобудівної документації є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами містобудування. Програми господарського, соціального та культурного розвитку регіонів та населених пунктів повинні узгоджуватись з містобудівною документацією відповідного рівня.

Інструментом державного регулювання планування територій є **містобудівна документація**, яка поділяється на документацію державного, регіонального та місцевого рівнів [2].



Містобудівна документація - затвержені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій

Основним призначенням містобудівної документації є:

- вирішення питань раціонального використання територій, регулювання розселення
- підготовки обґрунтованих пропозицій щодо встановлення та зміни меж населених пунктів
- підготовки вихідних даних для розробки землевпорядної документації
- вирішення питань щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування територій
- вирішення питань щодо вилучення (викупу), передачі (надання) земельних ділянок у власність чи користування громадян та юридичних осіб [1, 2].

У загальному розумінні планування - це діяльність з оцінювання та перспективної організації ресурсів для досягнення різних завдань та цілей.

В законодавстві України термін «просторове планування» відсутній, оскільки був «запозичений» в європейських країнах і вживався як синонім словосполучення «містобудівна діяльність» [3]. На думку авторів [4] «Система просторового планування – специфічна соціальна конструкція, що характеризує встановлення і застосування в певних інституційних контекстах, в часі і просторі, визначених методів громадського порядку і співробітництва, спрямованих на управління колективними діями по використанню простору».

З прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», територіальні громади отримали право планувати майбутнє використання всієї своєї території (як в межах, так і за межами населених пунктів). Документація з просторового планування це затверджені текстові і графічні матеріали з просторового планування територій, регулювання їх розвитку, забудови та раціонального використання територій [5].

Для відновлення та економічного розвитку післявоєнного часу просторове планування може стати інструментом, що дозволить розробляти цілісні та комплексні плани відновлення територій громад, спираючись на розрахунки та планувальні рішення, які включатимуть оцінку збитків й вартість відбудови територій та рекультивації земель, виходячи з пріоритетів розвитку громад [6].

Містобудівна документація займає особливе місце при **плануванні і організації територій**, оскільки визначає правила розташування житлових, комерційних, промислових та інфраструктурних об'єктів на певній території основні вимоги до розташування житлових, комерційних, промислових та інфраструктурних об'єктів на певній території, встановлення зон висотно-планувального режиму, зон відведення під зелені насадження, водні об'єкти, зокрема встановлення (Рис.3.1.):

- «*Блакитних ліній*» для обмеження висоти і силуету забудови, спрямовані для регулювання максимально допустимої висоти (поверховості) житлової забудови в населених пунктах [7].
- «*Зелених ліній*» обмежень щодо меж озеленених територій, які мають високу ландшафтно-рекреаційну, наукову, історичну та культурну цінність та спрямовані на збереження цінних у ландшафтному відношенні озеленених територій.
- «*Жовтих ліній*» обмежень щодо максимального розповсюдження завалів житлової та громадської забудови, промислових, складських будівель, зруйнованих у наслідок надзвичайних ситуацій, розміщених, як правило, вздовж магістральних вулиць сталого функціонування та встановлюються для забезпечення евакуації населення у надзвичайних ситуаціях.

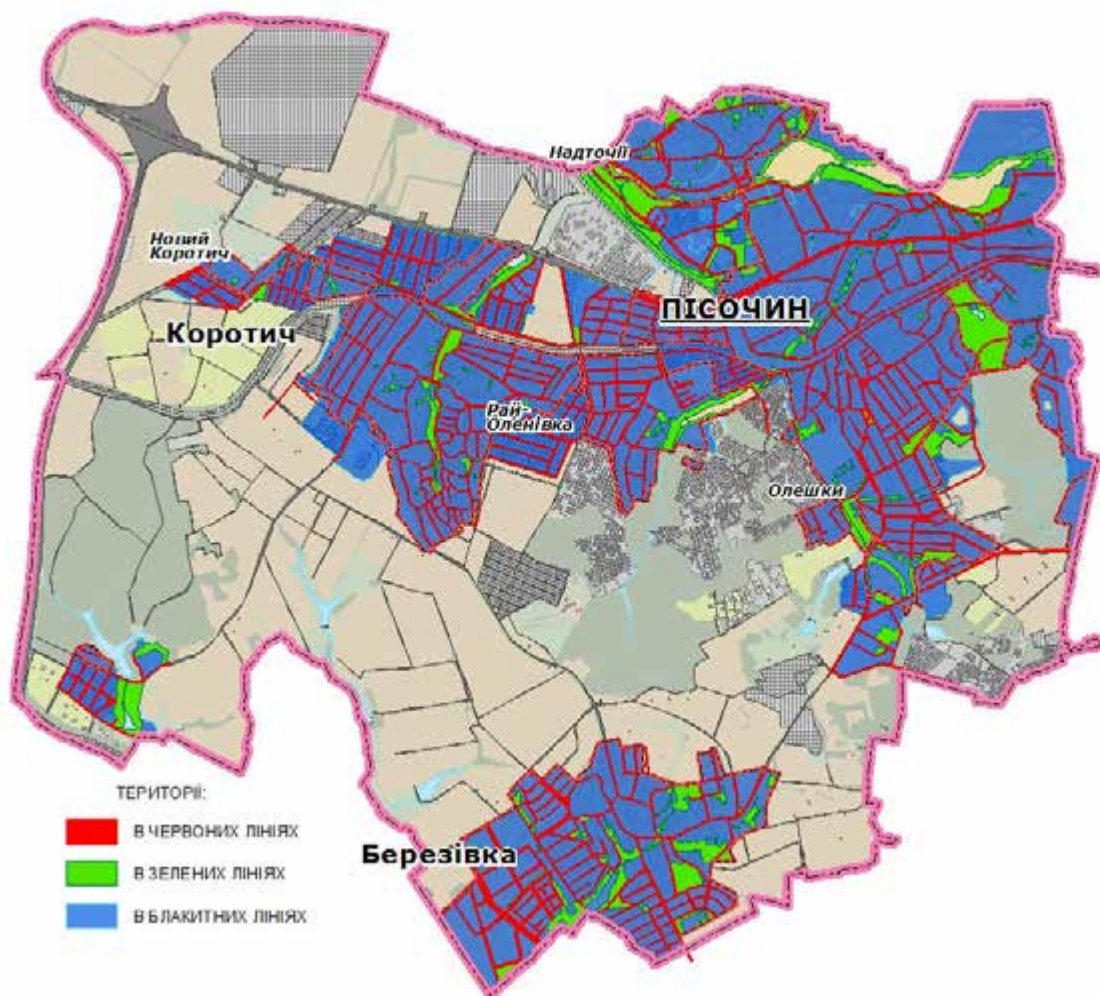


Рис. 3.1. Схема меж планувальних утворень [26]

Проектування і забудова. Містобудівна документація включає плани та проекти будівель і споруд, включаючи житлові будинки, офісні комплекси, інфраструктурні споруди тощо. Ці документи визначають архітектурні, конструктивні, інженерні і екологічні аспекти будівництва (рис. 3.2.).



Рис. 3.2. Детальний план території садибної житлової забудови в с. Білогородка, Київської області (фрагмент) [3]

Благоустрій та ландшафтний дизайн. Містобудівна документація включає плани озеленення, організації пішохідних та велосипедних доріжок, організації громадських просторів, місць відпочинку та рекреації. Ландшафтний дизайн допомагає створити привабливе та функціональне середовище. (Рис. 3.3.)

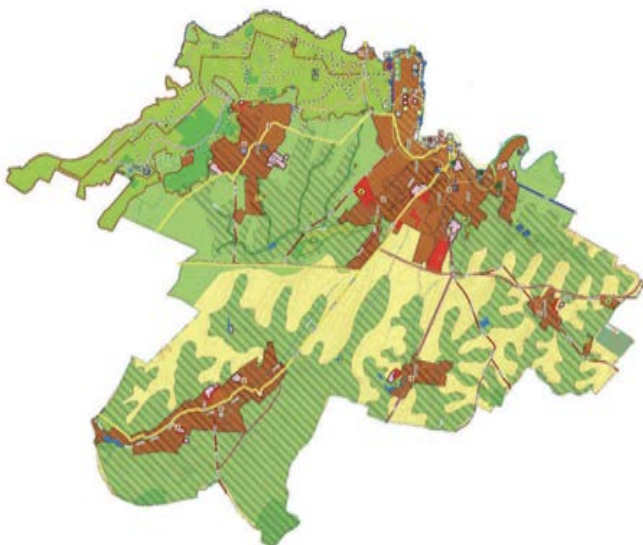


Рис. 3.3 Ландшафтний план Сатанівської ОТГ Хмельницької області[3]

Планування і забудова територій передбачає:

- прогнозування розвитку територій;
- забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;
- визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, транспортних, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів;
- встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності;
- розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів;
- реконструкцію існуючої забудови та територій;
- збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;
- створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;
- створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;
- проведення моніторингу забудови;
- ведення містобудівного кадастру;
- здійснення контролю у сфері містобудування.

Регулювання земельних відносин. Містобудівна документація має регулювати використання земельної ділянки, визначаючи її призначення (житлове, комерційне, промислове тощо), умови забудови, максимально допустимі параметри об'єктів тощо.

Приклад. При розробці детального плану села Чумаки Дніпровського району Дніпропетровської області для розміщення будівлі підприємства харчової промисловості [8] в четвертому розділі «Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність)» визначені основні принципи функціонального зонування та можливого варіанту забудови земельної ділянки. П'ятий розділ вказаного проекту «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення п населення п населення» передбачає забезпечення вільного доступу і можливості переміщення людей з інвалідністю, що є важливим фактором подолання безпорадності й ізольованості їхньої. (рис. 3.4.).

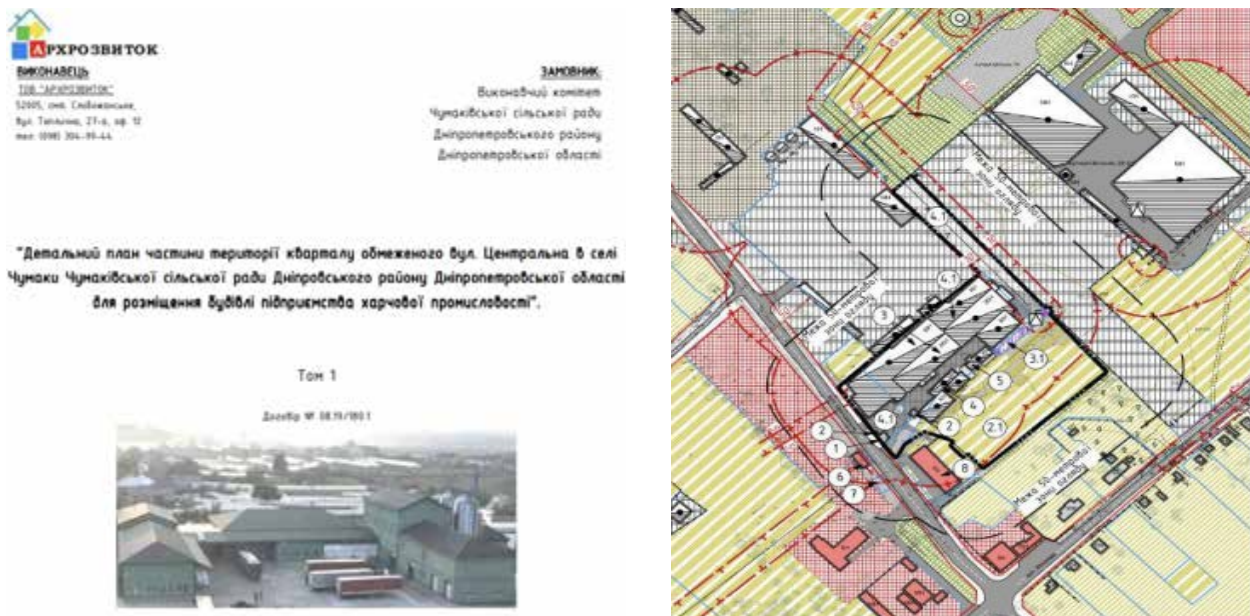


Рис. 3.4. Детальний план частини території кварталу обмеженого вул. Центральна в селі Чумаки Чумаківської сільської ради Дніпровського району Дніпропетровської області для розміщення будівлі підприємства харчової промисловості (фрагмент) [8]

В розділі 6 «Характеристика видів використання території» визначено, що в межах ДПТ інших видів функціонального використання крім запланованого не передбачено. Детальний план вносить уточнення і доповнення до раніше прийнятих проектних рішень на новому рівні,

враховуючи зміни що відбулися за останні роки з часу затвердження попередньої містобудівної документації. Після затвердження проектних рішень детального плану можлива зміна цільового призначення земельних ділянок, згідно окремого проекту землеустрою (проект розробляється організацією, що має відповідну ліцензію). Територію визначену детальним планом для містобудівного освоєння, слід використовувати за функціональним призначенням. Рішення детального плану повинні враховуватись і прийматись за основу при прийнятті рішень органів самоврядування щодо використання територій, при розробленні та видачі містобудівних умов й обмежень та моніторингу реалізації містобудівної документації на наступних стадіях проектування. [8]

Розділ 7. «Пропозиції щодо режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності» [8] встановлює, що Обрана територія відповідає всім необхідним критеріям для функціонування виробничого комплексу за умови дотримання чинних вимог. Для території проектування спеціальних режимів забудови встановлювати не потрібно.

Власники окремих об'єктів або всього комплексу не мають права змінювати напрям діяльності об'єкта, зазначеного в проекті ДПТ. Власник чи орендодавець несе відповідальність за технічний та санітарний стан ділянки.

Оскільки фактично весь квартал навколо межі ДПТ є виробничою зоною, проектом не передбачається житлової та громадської забудови в межах ДПТ. Нові підприємства повинні бути не вище IV класу санітарної класифікації згідно ДСП №173-96. Рекреаційні ділянки передбачати не загального користування, а спецпризначення – для формування СЗЗ підприємств та для відпочинку працівників.

Забороняється господарська та інша діяльність, що може перешкодити використанню земельної ділянки за її цільовим призначенням. Оскільки території планування промислових об'єктів розташовані поряд з житловою забудовою, існують обмеження у використанні промислової території щодо її впливу на останні. Забороняється господарська та інша

діяльність, що може перешкодити використанню земельних ділянок навколишньої забудови за їх цільовим призначенням. Ділянка підприємства повинна бути розпланована функціонально таким чином, що джерела шкідливості будуть розташовані на нормативній відстані до об'єктів впливу, тобто дотримана СЗЗ.

Забороняється будівництво житлової забудови у межах санітарно-захисних зон об'єктів промислової та інженерної інфраструктури, також забороняється будівництво в охоронних зонах інженерних мереж та розширення санітарно-захисних зон.

Забороняється перспективний розвиток виробничого комплексу в південному напрямку в бік вул. Вишнева та садибної житлової забудови для збереження існуючої санітарно-захисної зони й нормативного розриву між виробничою забудовою та житловою. Для цього в південній частині ДПТ на окремій земельній ділянці № 1221488000:03:001:0306 в межах 50-метрові СЗЗ, яка не передбачає зміну цільового призначення, потрібно передбачити високоросле озеленення спеціального призначення відповідно ДСП 173-96 санзона з боку житлової забудови повинна бути озеленена на 50%. Відсоток озеленення в межах ДПТ передбачений не менше 40%.

В межах кварталу проектування відсутні об'єкти культурної спадщини. Власник проектного об'єкта не має права змінювати напрям діяльності об'єкта, зазначеного в отриманому дозволі після затвердження містобудівної документації.

Забезпечення сталого розвитку. Містобудівна документація спрямована на створення раціональної та сталої системи розвитку міст і населених пунктів, з урахуванням екологічних, економічних та соціальних аспектів.



Сталий розвиток (англ. sustainable development) - загальна концепція стосовно необхідності встановлення балансу між задоволенням сучасних потреб людства і захистом інтересів майбутніх поколінь, включаючи їх потребу в безпечному і здоровому довкіллі

Містобудівна документація в контексті забезпечення сталого розвитку має різні компоненти та функції:

- документація визначає різні зони міста або населеного пункту, такі як житлові, комерційні, промислові і зелені зони. Це допомагає регулювати використання земель та забезпечувати баланс між житловою та комерційною інфраструктурою;
- розглядає економічні фактори, такі як інфраструктура для бізнесу, створення робочих місць, підтримку інвестицій та розвиток торгівлі.
- враховує потреби та побажання місцевого населення при розробці містобудівної документації. Це включає в себе питання доступності до освіти, охорони здоров'я, культурних закладів і інших соціальних служб;
- розглядає планування транспортної інфраструктури, включаючи дороги, громадський транспорт, велосипедні та пішохідні маршрути для забезпечення зручного руху населення. (рис. 3.5.)

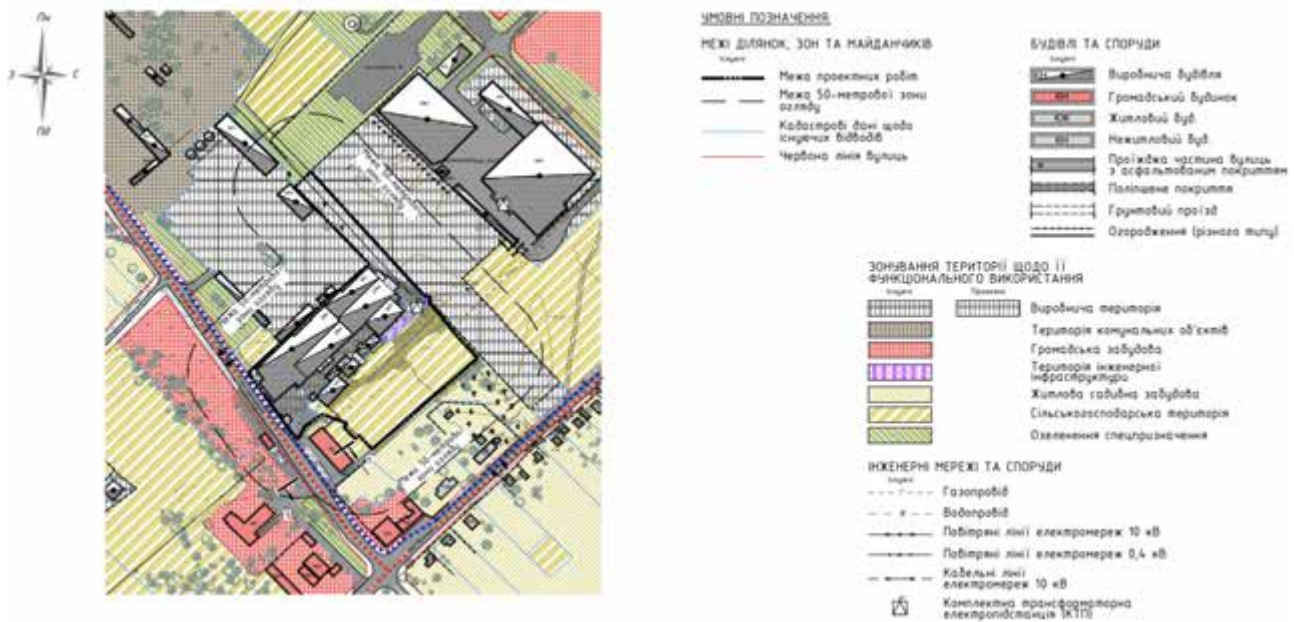


Рис. 3.5. Схема організації руху транспорту та пішоходів (фрагмент) [8]

Публічна участь. Підготовка містобудівної документації, зазвичай, передбачає відкритий процес, включаючи громадські слухання та звітування перед громадою. Це сприяє залученню громадської думки та підтримці проектів (Рис. 3.6.).

Іншим прикладом публічної участі може бути «Проект організації території національного природного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів і об'єктів та аналогічні документи для природних та біосферних заповідників і регіональних ландшафтних парків».

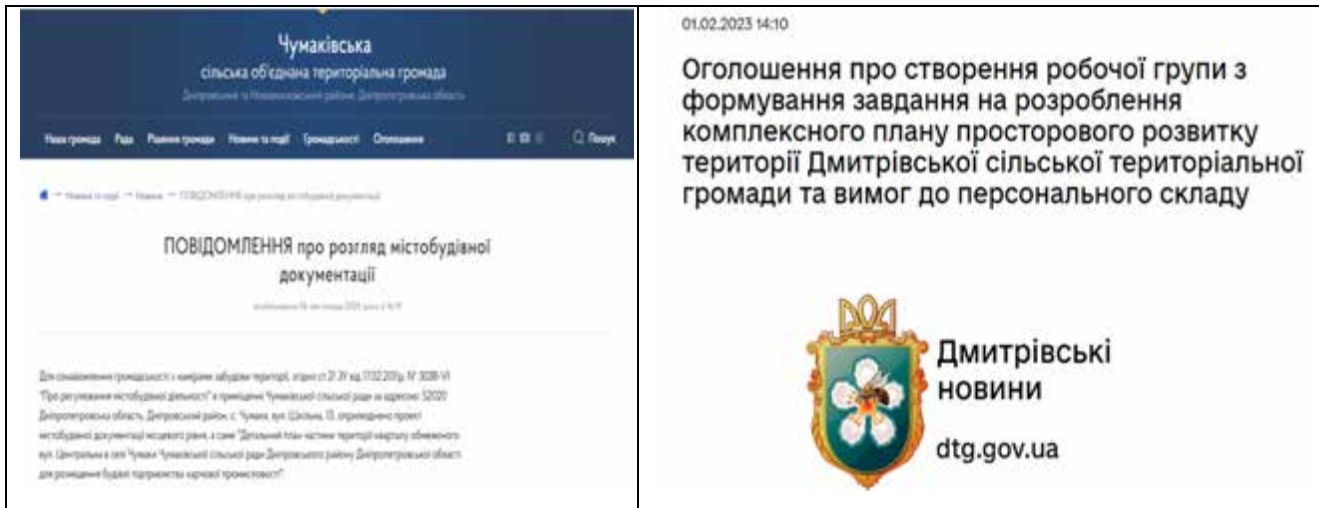


Рис. 3.6. Приклад публічної участі громадян щодо підготовки містобудівної документації [21]

На розробку проектів організації виділяються значні кошти безпосередньо з державного бюджету. Наприклад в 2016 році НВП «Курс» виграв тендери на розробку нової версії проекту організації Карпатського біосферного заповідника на суму 946 000 гривень та проекту організації на новоприєднану територію Біличанського лісу в НПП «Голосіївський» на суму 529 000 гривень [9].

За результатом аналізу чинних проектів організації і виявила, що вони переважно дуже низької якості.

Зокрема у більшості проаналізованих документів було відмічено:

- формальний підхід до проведення зонування території, яке проводиться не на основі природної цінності, а на основі існуючих раніше об'єктів природно-заповідного фонду інших категорій;
- відсутність конкретних заходів щодо збереження та відтворення окремих видів та оселищ;
- відсутність рекомендацій щодо боротьби з інвазійними видами та оцінка їх впливу та загроз;

- формальний підхід до планування рекреаційної діяльності на території установи;
- низька якість картографічних матеріалів.

Для прикладу попереднє зонування з проекту організації НПП «Північне Поділля» (розробник Інститут екології Карпат НАН України), яке було зроблено переважно на основі вже існуючих об'єктів природно-заповідного фонду. Тому, заповідна зона в багатьох випадках примикає впритул до населених пунктів. Також в заповідну зону включена «Свята Гора», на якій знаходиться відомий в регіоні Святогірський чоловічий монастир Положення ризи Діви Марії. Відповідно, в реальності режим заповідної зони не буде дотримуватись, чим нівелюється вимога законодавства щодо недопустимості перебування сторонніх осіб в межах заповідної зони [9].(рис. 3.7).

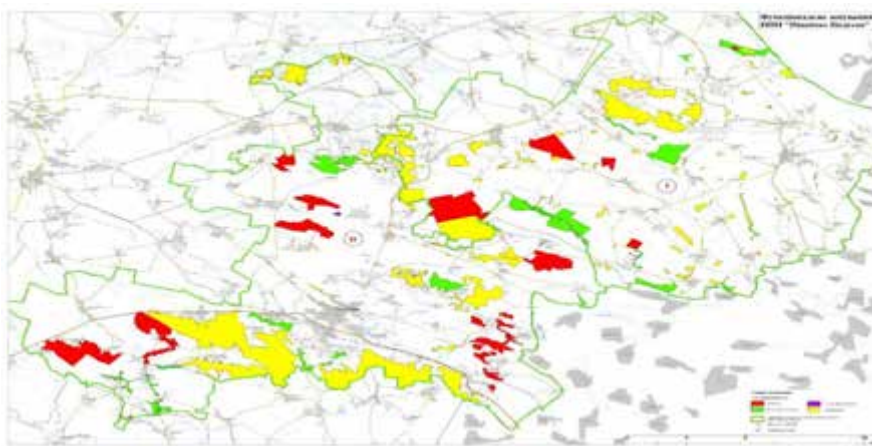


Рис. 3.7.Фрагмент попереднього зонування НПП «Північне Поділля» [9]

Відкритий та залучаючий процес важливий для створення місць, які відповідають потребам і бажанням громади, сприяють сталому розвитку та покращенню якості життя мешканців міста.

Особливості регулювання містобудівної діяльності на територіях, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, у межах зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, визначаються Законом України "Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок

Чорнобильської катастрофи". [2, 11]. Таким чином, основні завдання, які вирішує містобудівна документація представлені на рис. 3.8.



Рис. 3.8. Основні задачі містобудівної документації

Програми розвитку регіонів та населених пунктів, програми господарського, соціального та культурного розвитку повинні узгоджуватися з містобудівною документацією відповідного рівня. Вимоги містобудівної документації є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами містобудування. [2].

3.2. Види містобудівної документації

Містобудівна документація має велике значення для забезпечення належного розвитку населених пунктів, створення комфортного та функціонального середовища для мешканців і гостей міста.

Розробка певних видів містобудівної документації здійснюється відповідно рівнів планування територій (Рис.3.9.).

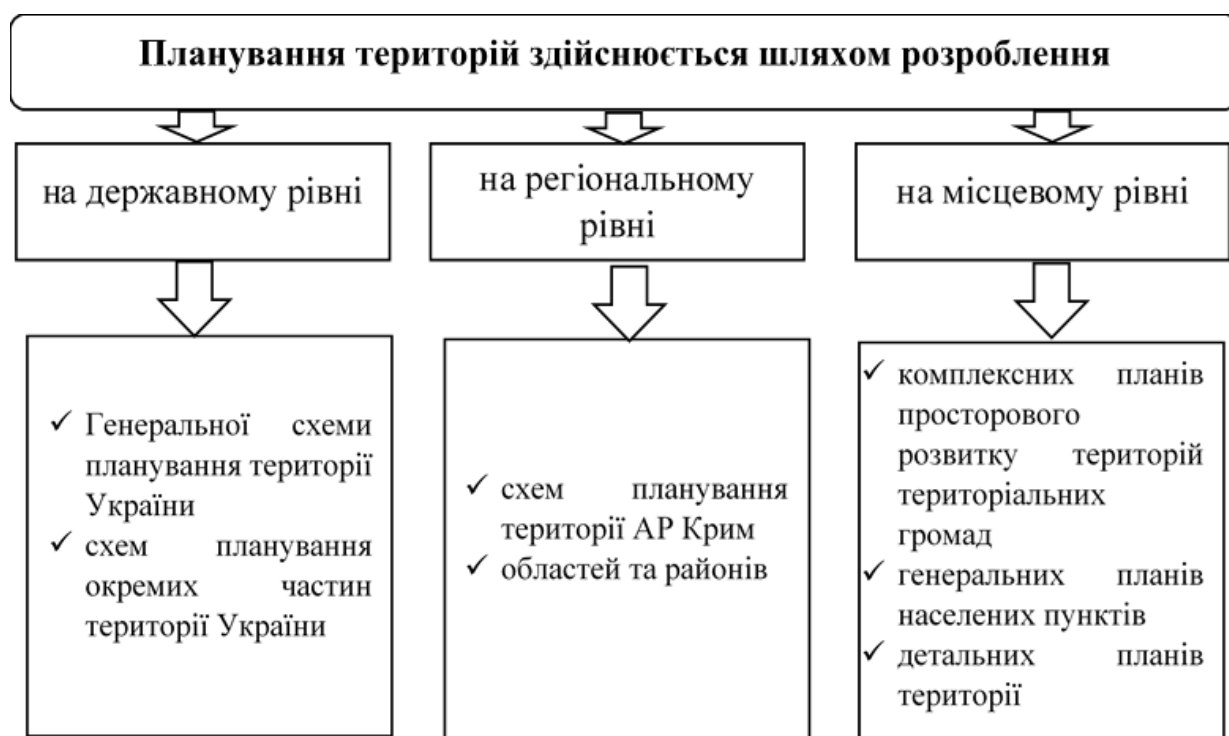


Рис. 3.9. Види містобудівної документації на державному, регіональному та місцевому рівнях

На державному рівні планування територій здійснюється шляхом розроблення Генеральної схеми планування території України, схем планування окремих частин території України;



Генеральна схема планування території України – містобудівна документація, що визначає концептуальні вирішення планування та використання території України

На регіональному рівні планування територій здійснюється шляхом розроблення схем планування території Автономної Республіки Крим, областей та районів;

На місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них [2].

Генеральна схема планування території України є головним документом у системі містобудівної документації та єдиним документом, що затверджується Законом (Рис. 3.10.) та визначає державні пріоритети у

використанні територій для забезпечення довгострокового прогнозування соціально-економічного розвитку країни, її регіонів та населених пунктів для сприяння раціонального використання території України та її ресурсів, створення та підтримання сприятливого життєвого середовища, забезпечуючи вдосконалення систем розселення, сталого розвитку населених пунктів, виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі тощо [2, 12].

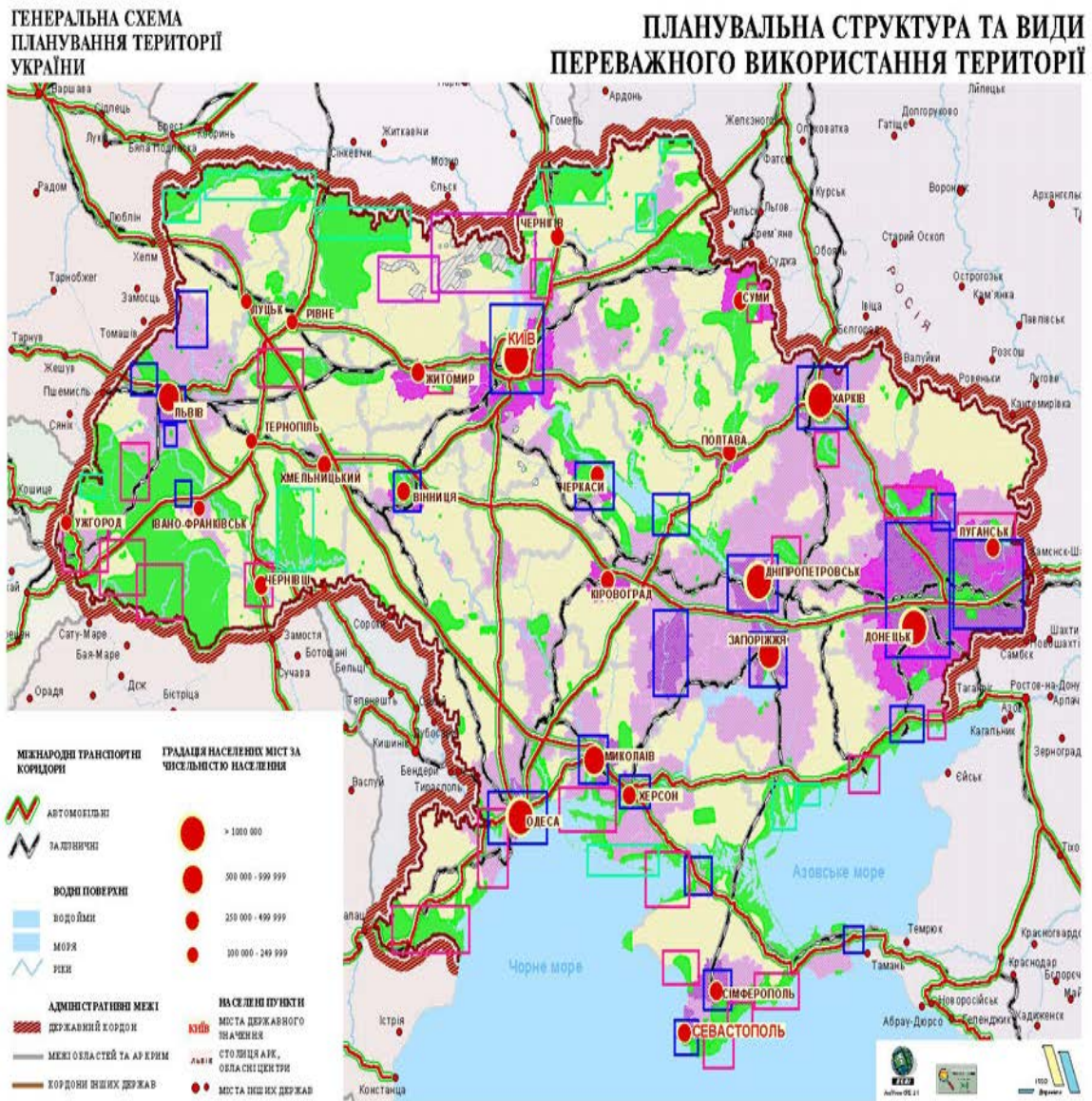


Рис. 3.10. Приклад Генеральної схеми планування території України [13]

Генеральна схема планування території України була розроблена на виконання Закону України "Про планування і забудову територій" [13], Указу Президента України "Про пріоритетні завдання у сфері місто-

будування" та затверджена 7 лютого 2002 р. Законом України "Про Генеральну схему планування території України".

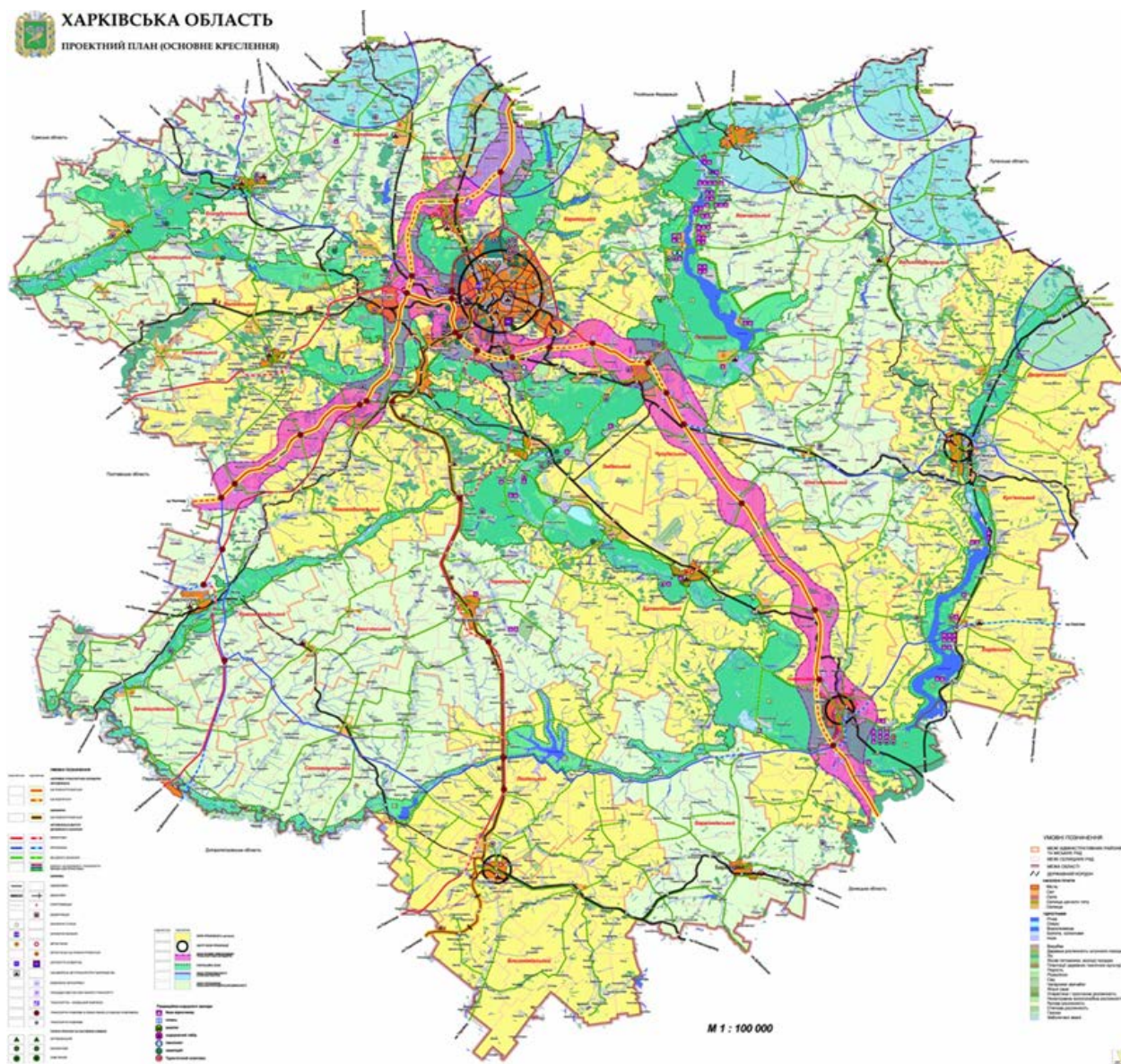


Рис. 3.11. Приклад схеми планування території Харківської області¹

Схеми планування окремих частин території України – це один з різновидів містобудівної документації з планування територій на державному рівні, які повинні містити принципові рішення з функціонального зонування території регіонів за видами переважного використання, планувальної організації території, та також взаємопов'язаного комплексного розміщення основних об'єктів промисловості, транспорту та інженер-

¹ <https://kharkivoda.gov.ua/dostup-do-publichnoyi-informatsiyi/2488/>

ної інфраструктури, інженерного захисту територій, охорони навколишнього природного середовища, охорони нерухомих об'єктів культурної спадщини, формування національної екологічної мережі [2]. (Рис. 3.11.).



Схеми планування території на регіональному рівні - містобудівна документація, яка розробляється у розвиток Генеральної схеми планування території України та визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови, використання територій адміністративно-територіальних одиниць та їх окремих частин

Основна мета затвердження Схеми планування території області – є забезпечення гармонійного розвитку територій, у першу чергу інвестиційно-привабливих, вдосконалення адміністративно-територіального устрою країни та встановлення меж населених пунктів, створення підстав для нарощування темпів розроблення містобудівної документації, яка відповідатиме міжнародним нормам і стандартам.

Містобудівна документація на регіональному рівні затверджується рішенням рад за умови здійснення стратегічної екологічної оцінки та отримання позитивного висновку державної експертизи та повинна містити розділи інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [2] до містобудівної документації на місцевому рівні відноситься:

- комплексний план просторового розвитку території територіальної громади;
- генеральний план населеного пункту;
- детальний план території.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і



Рис. 3.13. Планувальні рішення щодо перспективного використання території територіальної громади в комплексному плані

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади є документом, що регулює питання розподілу, використання та охорони земель усіх форм власності; основою для інвестицій у

будівництво, використання територій, реалізації проєктів громади; та повинен мати можливість врахування інтересів усіх верств населення громади.

Комплексний план розробляється та затверджується з метою забезпечення сталого розвитку територіальної громади та дотриманням принципу збалансованості державних, громадських і приватних інтересів, з урахуванням концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади та включає планувальні рішення щодо перспективного використання всієї території територіальної громади (рис. 3.13.).

Основою для практичного впровадження нового документу — комплексного плану просторового розвитку територіальної громади, став ухвалений Верховною Радою України у червні 2020 р. Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель».[6]

Комплексний просторовий план в майбутньому, в процесі відновлення, має стати основним планувальним документом, на думку фахівців у сфері просторового планування, який дасть змогу громаді розвиватися, краще працювати з бізнесом, краще надавати послуги та розвивати сферу надання послуг.



Генеральний план населеного пункту - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землепорядна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту

Генеральний план населеного пункту - основний вид містобудівної документації на місцевому рівні, яка призначена для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту [2]. (Рис. 3.14)

Строк дії генерального плану населеного пункту не обмежується. Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше, ніж один раз на п'ять років.

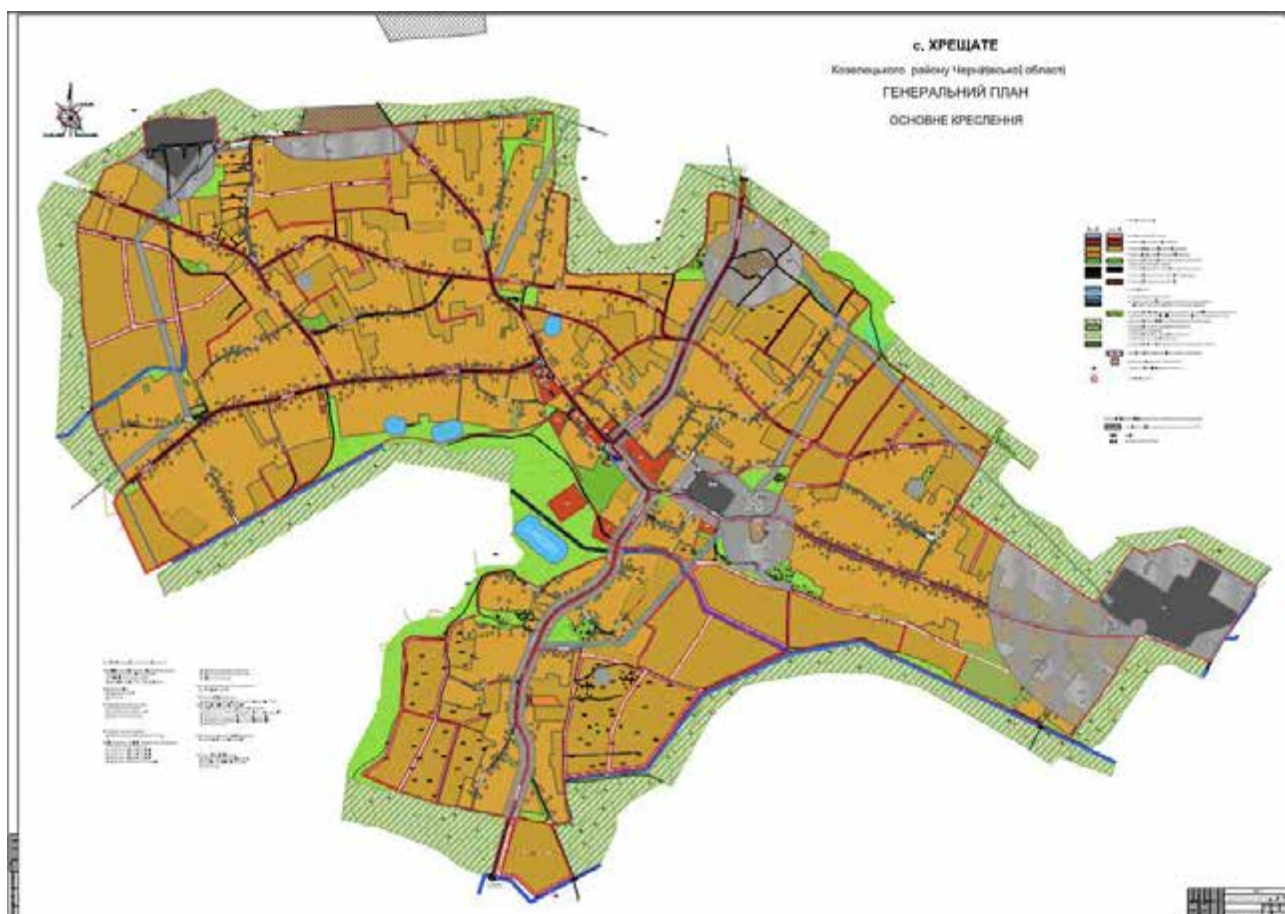


Рис.3.14. Приклад містобудівної документації на місцевому рівні: генеральний план населеного пункту³



Детальний план території - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та земельпорядна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території

Детальний план території (ДПТ) відноситься до важливих документів, які необхідні під час проектування нерухомості [2]. (Рис. 3.15)

Детальним планом території визначаються:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;

³ <https://kiptivska-gromada.gov.ua/mistobudivna-dokumentaciya-16-53-41-16-01-2023/>

- містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території).

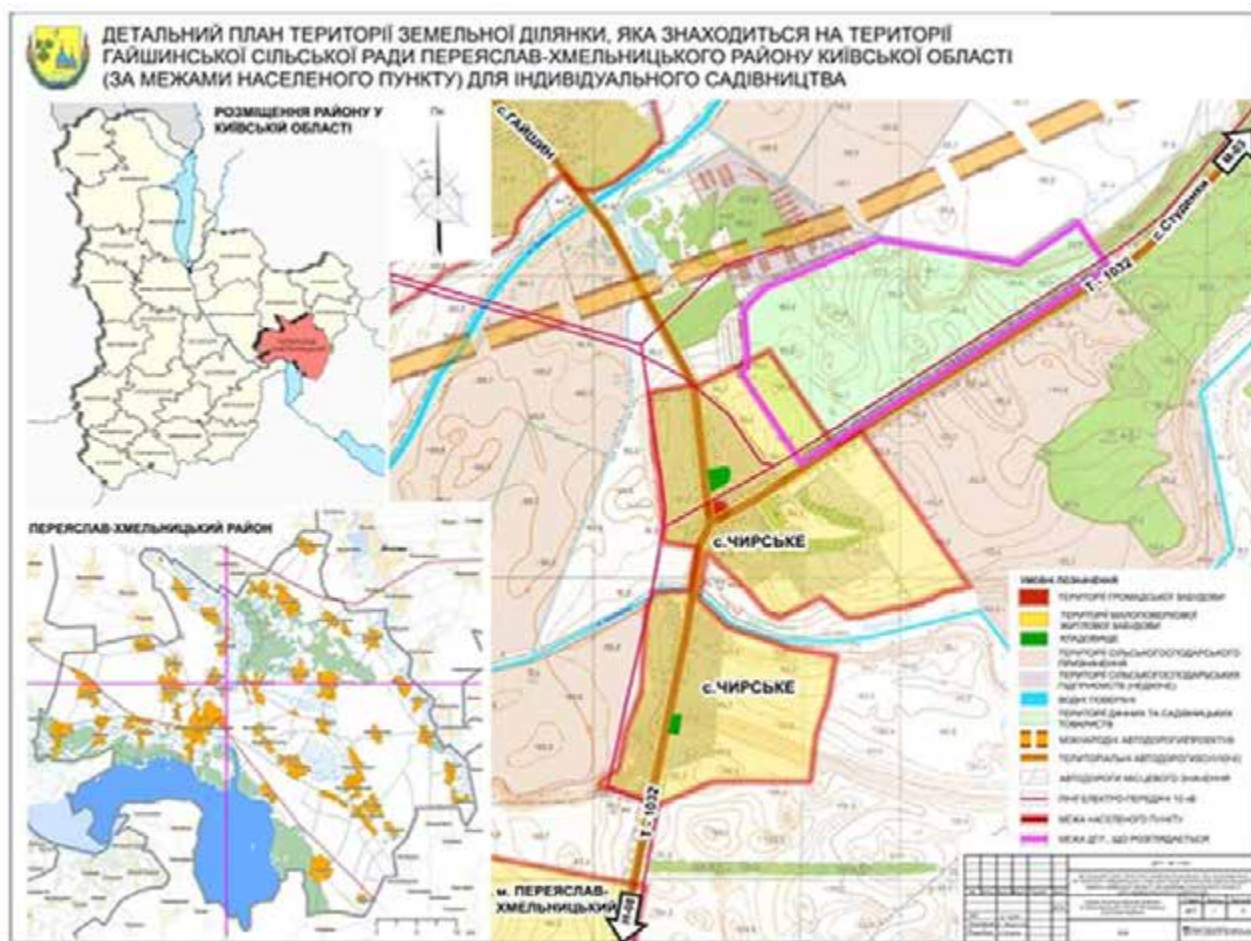


Рис. 3.15. Приклад містобудівної документації на місцевому рівні:
детальний план населеного пункту

Детальний план території відноситься до основних документів у містобудівній документації та конкретизує генеральний план території. Детальний план території - це можливість визначити планувальну організацію та розвиток такої території у її межах. Він містить у собі опис пунктів, які визначають поняття детального плану (Рис. 3.16).

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [2] передбачено розроблення Плану зонування території (зонінг), який є складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту.

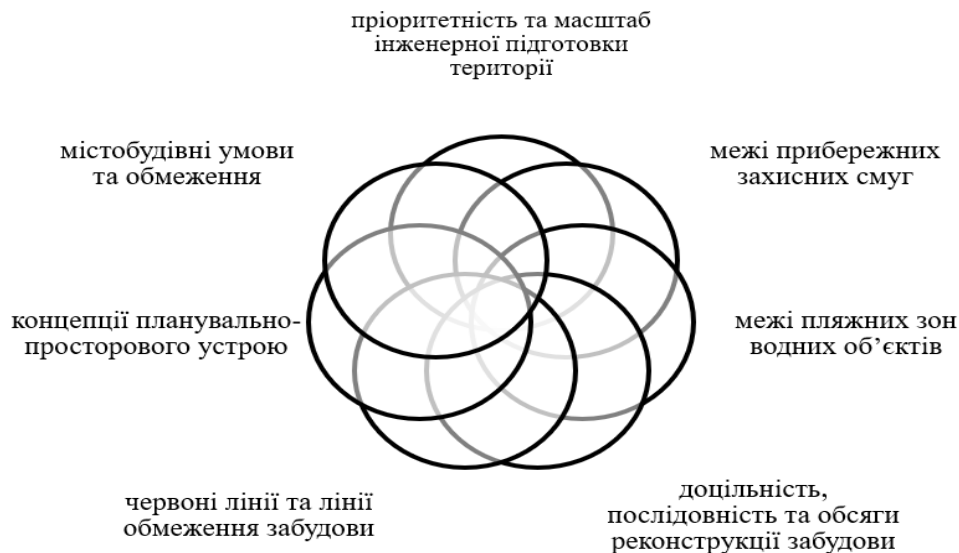


Рис. 3.16. Пункти детального плану

План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації. План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель

сільськогосподарського призначення і лісів та підлягає стратегічній екологічній оцінці (рис. 3.17.).

Основною задачею зонінгу є визначення меж зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів.



План зонування території (зонінг) - містобудівної документації на місцевому рівні, яка визначає умови та обмеження використання території населених пунктів

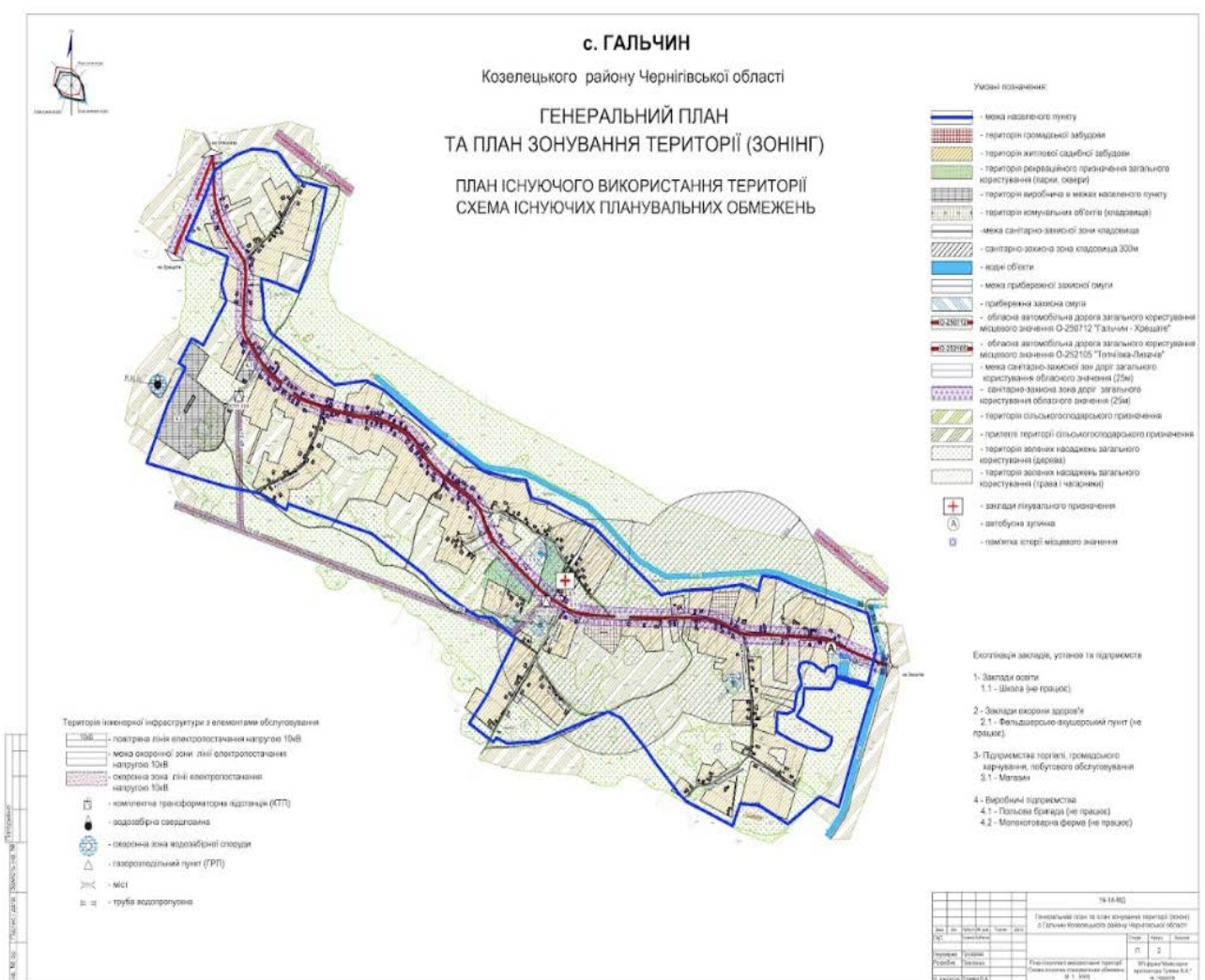


Рис. 3.17. Приклад містобудівної документації на місцевому рівні: план зонування у складі генерального плану населеного пункту

Зонінг населеного пункту створюється, зокрема, з метою [15]:

➤ регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;

- встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності з містобудівними регламентами;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням.

3.3. Значення містобудівної документації для грошової оцінки земель

Містобудівна документація надає інформацію щодо наявності та використання територій і земельних ділянок.

На вартість земельних ділянок інформація щодо стратегічного планування впливає значною мірою та дозволяє в майбутньому здійснювати їх грошову оцінку.

Значення містобудівної документації загальнодержавного рівня для оціночної діяльності полягає в питаннях прогнозування загальних напрямів функціонального перерозподілу територій і можливих змін цін на земельні ділянки певного функціонального призначення в тому або іншому регіоні.



Вид використання території – забудова та інше використання території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак.

Розрізняються переважні (безумовно дозволені) та супутні (допоміжні), які є дозволеними за наявності переважних видів використання.

Інтерес містобудівної документації регіонального рівня для оціночної діяльності полягає в отриманні інформації, яка необхідна для здійснення оцінки конкретних земельних ділянок. Дана документація може бути єдиним джерелом отримання комплексної інформації про межі приміських і зелених зон, про курортно-рекреаційні зони в поєднанні із зонами забруднення, про залягання корисних копалин тощо.



Коефіцієнт озеленення – співвідношення площі зелених насаджень (збережених і запроектованих) до загальної площі земельної ділянки (%)

Для прикладу, проектом Генплану м. Києва передбачено перетворення частини лісів та лісопарків, прилеглих до міста, на буферні парки. Планується, що площа лісопарків і рекреаційних лісів буде скорочуватися внаслідок прокладання магістралей, інженерних комунікацій, споруд, а також через переведення частини лісопарків у буферні парки поблизу житлових масивів [17].

Йдеться про Біличанський ліс, який має статус найвищого природоохоронного значення – національного парку. (Рис. 3.18). Однак межі національного парку в натуру так і не винесли, але його межу чітко видно на затвердженій схемі (Рис. 3.19).



Рис. 3.18. Біличанський ліс, м. Київ

Перетворення частини лісу на парк і його благоустрій начебто мають сприяти високому оздоровчому ефекту та доступності для населення. Водночас площа лісопарків має скоротитися на 1,66 тис. га (до 32,3 тис. га).

В описовій частині проєкту Генплану йдеться про те, що середня забезпеченість зеленими насадженнями загального користування в місті становить 18,2 м²/особу, а після скорочення площі лісів на користь парків (тобто зелених насаджень загального користування) збільшиться до 23,2 м²/особу [17].

Містобудівна документація місцевого рівня надає різні види інформації оцінювачам в процесі проведення оцінки земель.

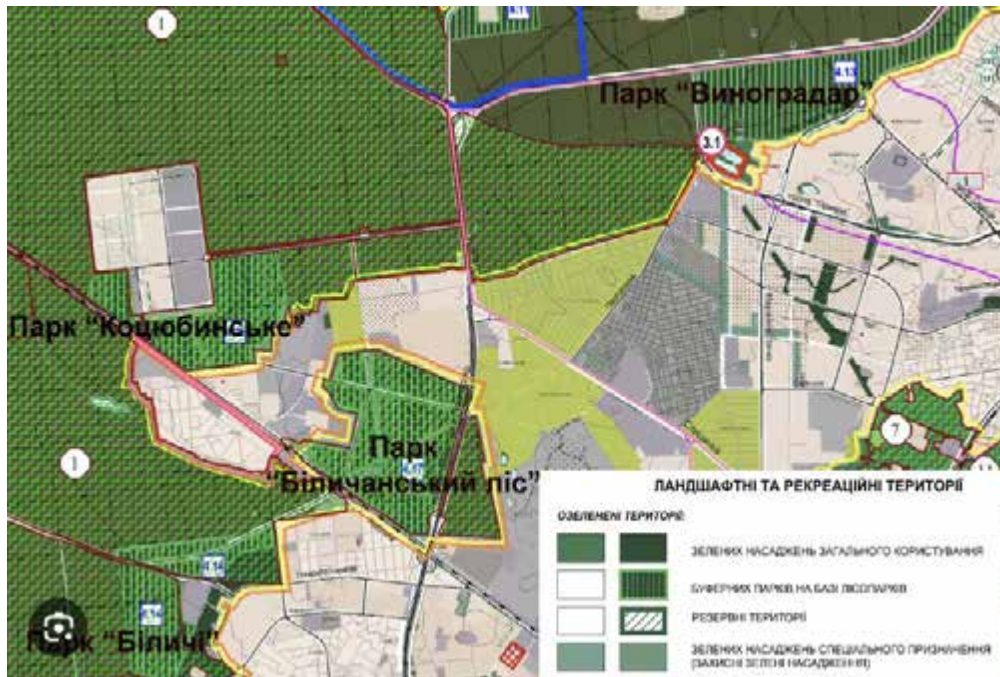


Рис. 3.19. Проєкт Генплану Києва: кияни проти знищення Біличанського лісу та парків замість лісопарків [18]

Комплексний план просторового розвитку територіальної громади надає відомості про:

- приналежності території територіальної громади до відповідних адміністративно-територіальних одиниць в системі адміністративно-територіального устрою України;
- мережі загальнодержавних та регіональних комунікацій і споруд інженерно-транспортної інфраструктури, що впливають на розвиток території територіальної громади;
- угіддя і земельні ділянки, в тому числі надані у власність чи користування та не надані у власність чи користування;
- об'єкти лісового фонду;

- об'єкти водного фонду та водно-болотні угіддя;
- природоохоронні території та об'єкти;
- екомережу, Смарагдову мережу;
- зони забруднення та деградацію компонентів довкілля;
- межі відповідних обмежень у використанні земель, що визначаються нормативними показниками згідно з вимогами законодавства або встановлені на момент розроблення комплексного плану, іншими документами;
- режимоутворюючі об'єкти;
- про дорожньо-транспортну інфраструктуру;
- інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації [16].



Коефіцієнт забудови – відношення сумарної поверхової (загальної) площі будинків та споруд до площі земельної ділянки.

Для грошової оцінки земельних ділянок генеральним планом передбачається надання відомостей про:

- межі населеного пункту, його приміської зони (для міст з населенням більше ніж 100 тис.осіб);
- режимоутворюючі об'єкти, які обумовлюють наявність відповідних обмежень (в разі, коли відомості про такі режимоутворюючі об'єкти та обмеження ще не внесені до Державного земельного кадастру)
- існуюче функціональне використання території в межах розробки генерального плану (з урахуванням цільового призначення земель відповідно до класу та підкласу, що визначені класифікатором видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок [16].

Детальний план території деталізуючи положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначаючи планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту (району, мікрорайону, кварталу) інформацію про:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- червоні лінії (межі існуючих та запроєктованих вулиць, доріг, майданів, що розділяють території забудови та території іншого призначення);
- лінії регулювання забудови (межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій);
- систему інженерно-транспортної інфраструктури [16].

Основною задачею плану зонування (зонінгу) (розробляється у складі комплексного плану, генерального плану населеного пункту) є визначення меж зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення диференційовано по зонах (підзонах) містобудівних регламентів (табл. 3.1.).



Функціональна зона території – визначена комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, планом зонування території частина території територіальної громади, щодо якої визначений певний набір дозволених видів цільового призначення земельних ділянок

Перелік та назви функціональних зон визначаються відповідно до категорій, що встановлені Класифікатором видів функціонального призначення територій та їх співвідношенням з видами цільового призначення земельних ділянок [20] (Додаток А). Відомості про функціональні зони вносяться до Державного земельного кадастру на підставі затверджених комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, зокрема містять інформацію про межі функціональних зон (назва, опис меж, площа) та і про документи, на підставі яких відомості про межі функціональних зон внесено до ДЗ [25].

План зонування території складається з графічної і текстової частин.

Таблиця 3.1. Види інформації при функціональному зонуванні території

<p>План зонування території територіальної громади</p>	<p>План зонування території населеного пункту</p>	<p>Функціональне зонування території детального планування</p>
<p>межі існуючих та проектних функціональних зон усієї території територіальної громади;</p>	<p>межі існуючих та проектних функціональних зон усієї території населеного пункту;</p>	<p>межі існуючих та проектних функціональних зон, видів функціонального призначення відповідно до КВ функціонального призначення території та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, інформацію про правовий режим, умови та обмеження використання території в кожній зоні, в тому числі режими забудови території, що визначені для містобудівних потреб, ландшафтної організації території, які встановлені генеральним планом населеного пункту(комплексним планом на території детального планування);</p>
<p>види функціонального призначення та використання території в кожній зоні, в тому числі режими забудови території, визначених для містобудівних потреб;</p>	<p>види функціонального призначення та правового режиму використання території в кожній зоні, у тому числі:</p> <ul style="list-style-type: none"> • режиму забудови території, визначених для містобудівних потреб; • ландшафтної організації території; 	<p>види функціонального призначення території у межах визначеного комплексним планом (генеральним планом населеного пункту), їх розподіл згідно з будівельними нормами, режим та параметри її забудови;</p>

Закінчення таблиця 3.1.

План зонування території територіальної громади	План зонування території населеного пункту	Функціональне зонування території детального планування
план ландшафтної організації території;	інформацію щодо переліку переважних та супутніх видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони.	
план ландшафтної організації території;		інформація про переважні та супутні види цільового призначення земельних ділянок у межах визначеного комплексним планом, генеральним планом населеного пункту виду функціонального призначення території;
інформація щодо переліку переважних, супутніх видів, цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони.		містобудівні умови та обмеження

Зонування земель здійснюється в межах територій територіальних громад. При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон.

Розподіл території на зони за видами використання земельних ділянок здійснюють з урахуванням існуючого та передбаченого затвердженою містобудівною документацією функціонального зонування (рис. 3.20 та табл. 3.2.). У разі необхідності зони можуть поділятися на підзони з однаковими видами використання, але з різними гранично допустимими параметрами об'єктів нерухомості.

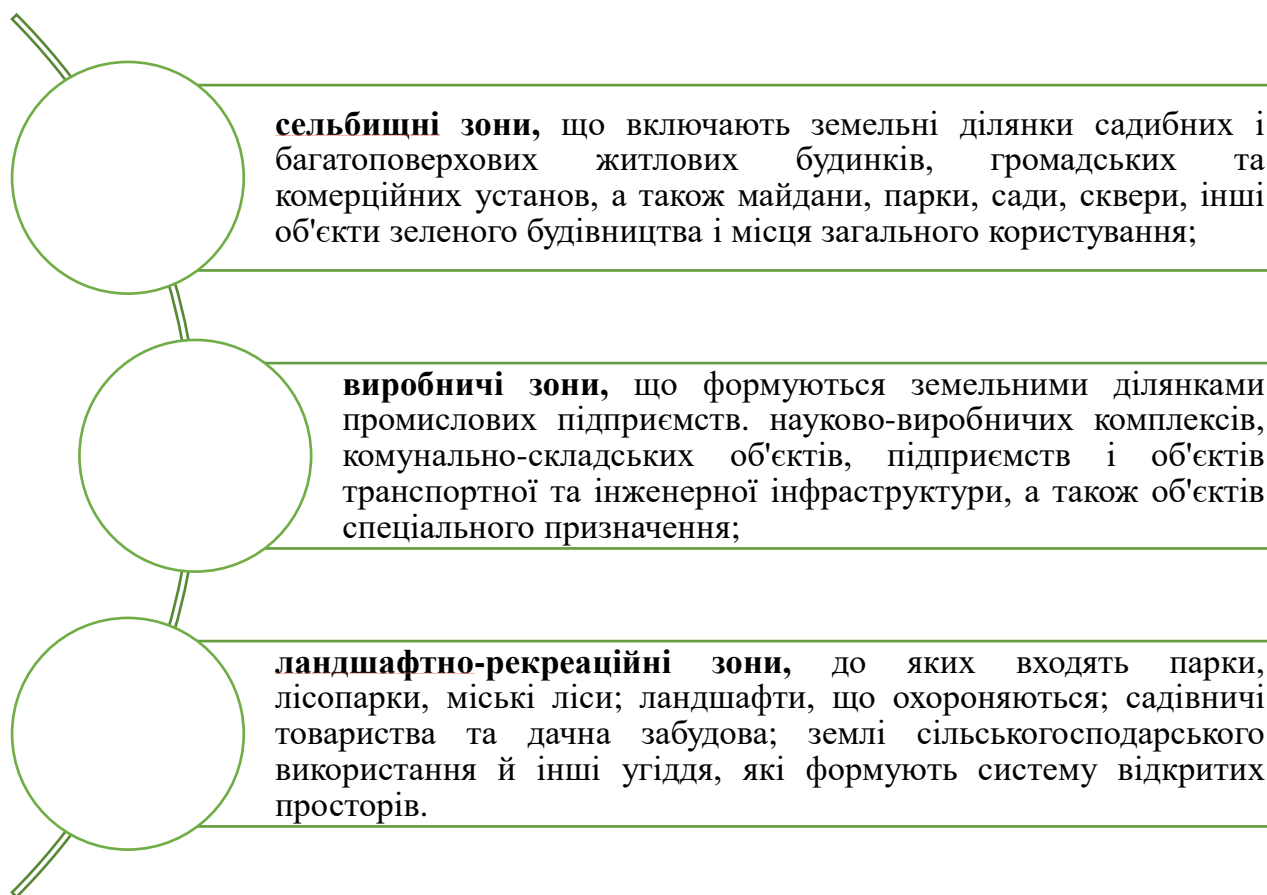


Рис. 3.20. Просторово-планувальна організація територій

Види функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначені додатком 60 [20], який містить переліки переважних та супутніх видів цільового призначення згідно з додатком 59 [20].

Таблиця 3.2. Види використання зон різного функціонального призначення [21]

Переважні (основні) види використання	Супутні види використання
<p>Сельбищна зона</p> <p>Житлова та громадська забудова усіх видів, у тому числі: заклади громадського обслуговування населення та інших об'єктів локального (мікрорайонного), районного та загальноміського значення; адміністративно-господарські, ділові, культурно-просвітні, торговельні, спортивні, науково-дослідні та інші закладів (без дослідних виробництв), вузи, що не потребують значних ділянок території; парки, сади, сквери, бульвари та інші об'єкти зелених насаджень локального, районного та загального значення; внутрішньо-сельбищна вулично-дорожня і транспортна мережі</p>	<p>окремі промислові виробництва нешкідливі або V класу шкідливості, робота яких не пов'язана з шумом, вібрацією, виділенням пилу, газів, різкого запаху; комунальні об'єкти, у тому числі гаражі легкових автомобілів, при дотриманні санітарних вимог; склади, що не вимагають великих ділянок та улаштування санітарно-захисних зон</p>
<p>Виробничі зони</p> <p>промислові підприємства та обслуговуючі об'єкти, споруди нежитлового призначення, санітарно-захисні зони; навчальні, проектні, науково-дослідні та інші заклади разом з їх експериментальними та дослідними полігонами; склади та об'єкти комунального господарства, склади міських та державних матеріальних резервів, базисні склади горючих, вибухонебезпечних та отруйних речовин, базисні склади заготівельних організацій, великі перевалочні та базисні склади лісу, трамвайні, автобусні та тролейбусні парки, гаражі</p>	<p><i>у межах санітарно-захисних зон - виробничі об'єкти меншого класу санітарної шкідливості, пожежні депо, приміщення охорони, адміністративні, торговельні об'єкти, їдальні, поліклініки, транспортні, комунальні загальноміського значення; та складські споруди (за умови дотримання санітарних та спеціальних вимог); спільно з промисловими підприємствами - склади, комунальні підприємства і транспортні споруди, що їх безпосередньо обслуговують; спільно з науково-дослідними інститутами - промислові підприємства нешкідливих або V класу шкідливості, пов'язаних з випуском наукової апаратури, дослідних</i></p>

<p>підприємства із виробництва та переробки сільськогосподарських продуктів; об'єкти зовнішнього транспорту: залізниць та станцій, портових споруд, аеродромів, автовокзалів, залізничних гілок та інших транспортних споруд; об'єкти спецпризначення (для потреб оборони); споруди водопостачання та каналізації тощо; закладів обслуговування, громадських та ділових установ, будинків та споруд, об'єктів обслуговування населення, що працює на підприємствах; транспортні мережі, що зв'язують усі елементи виробничої зони між собою</p>	<p>зразків нової техніки або тих, що входять до об'єктів спецпризначення; спільно зі складами промислові підприємства, які не потребують улаштування санітарно-захисних зон, з дотриманням необхідних розривів від продовольчих складів спільно з об'єктами зовнішнього транспорту - промислові підприємства та майстерні, що обслуговують транспортні господарства; окремих житлових будинків персоналу, який обслуговує шляхове господарство залізниць та охороняє транспортні споруди; прирейкові і портові склади</p>
<p>Ландшафтно-рекреаційні зони</p>	
<p>озеленені та водні простори й інші елементи природного ландшафту районного та загальноміського значення; міські ліси, лісопарки, гідропарки, охоронні ландшафти, лісозахисні зони; сільськогосподарські угіддя та інші угіддя, що формують систему відкритих просторів; транспортні мережі, що зв'язують усі елементи ландшафтно-рекреаційної зони між собою, містом та приміською зоною; окремі елементи мереж зовнішнього транспорту, інженерних мереж тощо</p>	<p>санітарно-технічні споруди та зони охорони різних видів (крім тих, що входять до промислових територій); розсадники, ділянки підсобного господарства, колективних садів, дач та городів; джерела водопостачання та округи санітарної охорони, лікувальні заклади тощо житлова забудова та інші об'єкти, пов'язані з обслуговуванням ландшафтно-рекреаційних об'єктів</p>

Зони з особливим режимом використання грають важливу роль в містобудівній документації і плануванні міст і територій (рис. 3.21.) та їхня роль полягає в наступному:

регулювання використання земель. Зони з особливим режимом використання дозволяють встановити обмеження і правила для конкретних ділянок землі. Це допомагає забезпечити гармонійний розвиток міст і територій, регулювати види діяльності, які можуть бути проведені в певних зонах (наприклад, житлова, комерційна, промислова, рекреаційна).

забезпечення безпеки та екології. Зони з особливим режимом використання можуть бути встановлені для захисту навколишнього середовища, водних резервуарів, природних ландшафтів та історичних пам'яток. Це дозволяє зберегти біорізноманітність, запобігти забрудненню та забезпечити безпеку населення.

регулювання розміщення об'єктів інфраструктури. Зони з особливим режимом використання можуть визначати, де і як можуть бути розміщені об'єкти інфраструктури, такі як школи, лікарні, магазини, транспортні мережі тощо. Це сприяє ефективному плануванню міста та забезпеченню доступності послуг для населення.

зони відпочинку і рекреації. Деякі зони з особливим режимом використання можуть бути призначені для рекреації та відпочинку, включаючи парки, ліси, спортивні майданчики і інші місця для дозвілля. Це сприяє покращенню якості життя мешканців і створює привабливі туристичні об'єкти.

забезпечення ефективного використання землі. Встановлення зон з особливим режимом використання допомагає забезпечити оптимальне використання доступної землі в містобудівних проектах. Це дозволяє уникнути хаотичного будівництва і розраховувати на те, що ресурси будуть використовуватися максимально ефективно.

Зони з особливим режимом використання є важливим інструментом для досягнення містобудівних та соціальних цілей в містах і регіонах, і

вони регулярно включаються в містобудівну документацію, таку як міські плани розвитку, зонування та інші документи, що регулюють використання землі і розвиток територій.

Межі зон за видами використання можуть не збігатися з межами зон з особливим режимом і умовами використання земель, встановлення яких передбачено законодавством (рис. 3.21).

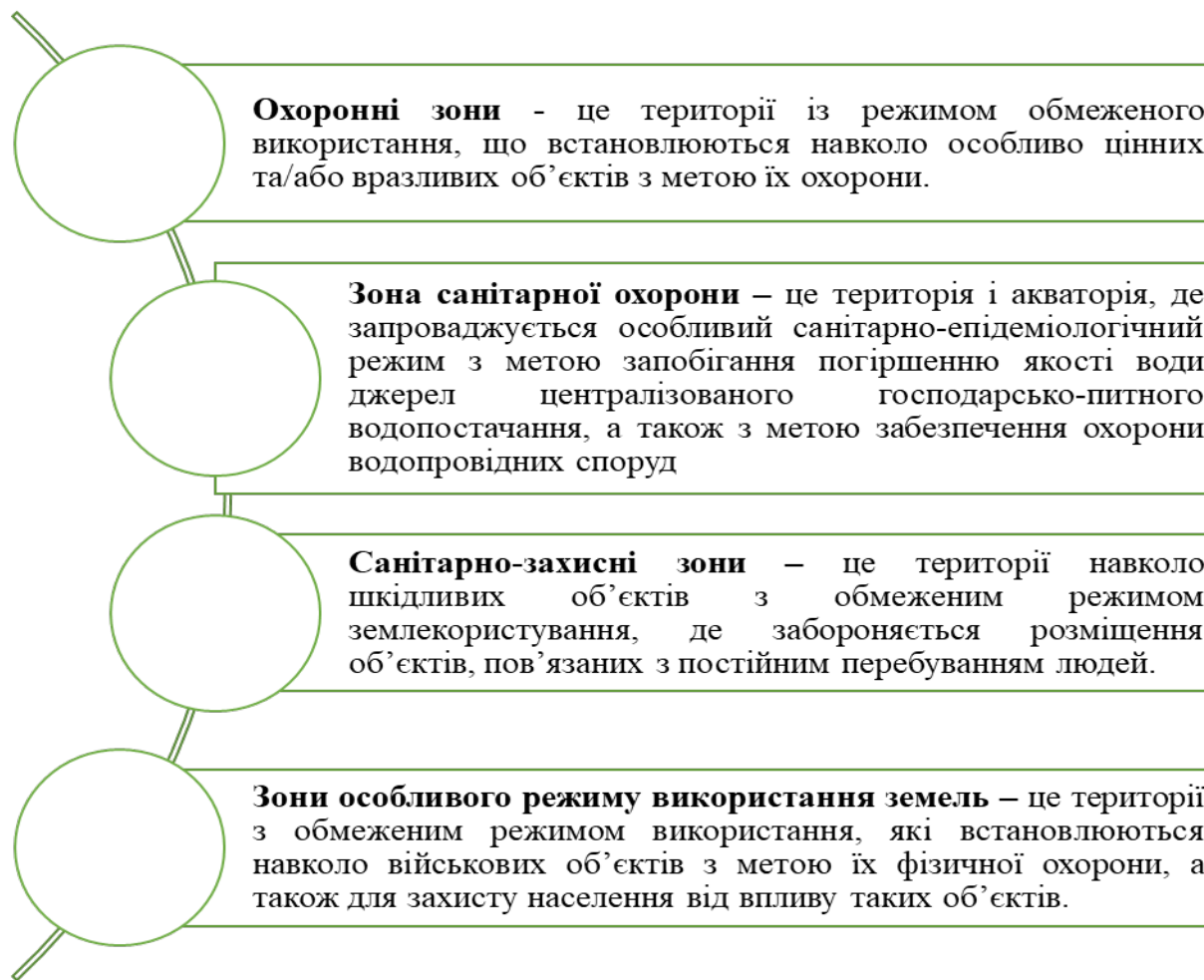


Рис.3.21. Перелік зон з особливим режимом використання

Охоронні зони встановлюються відповідно до Земельного кодексу України, законів України: «Про природно-заповідний фонд України», «Про охорону культурної спадщини», «Про транспорт», «Про залізничний транспорт», «Про трубопровідний транспорт», «Про ринок електричної енергії», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», «Про гідрометеорологічну діяльність», «Про електронні комунікації», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»; постанов Кабінету Міністрів України: «Про затвердження

Правил охорони ліній електрозв'язку», «Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання», «Про затвердження Порядку охорони геодезичних пунктів», «Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони» та створюють:

➤ навколо об'єктів природно-заповідного фонду й об'єктів культурної спадщини; гідрометеорологічних станцій; річок, водойм і морів (водоохоронні зони та прибережні захисні смуги) з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів (Рис. 3.22);

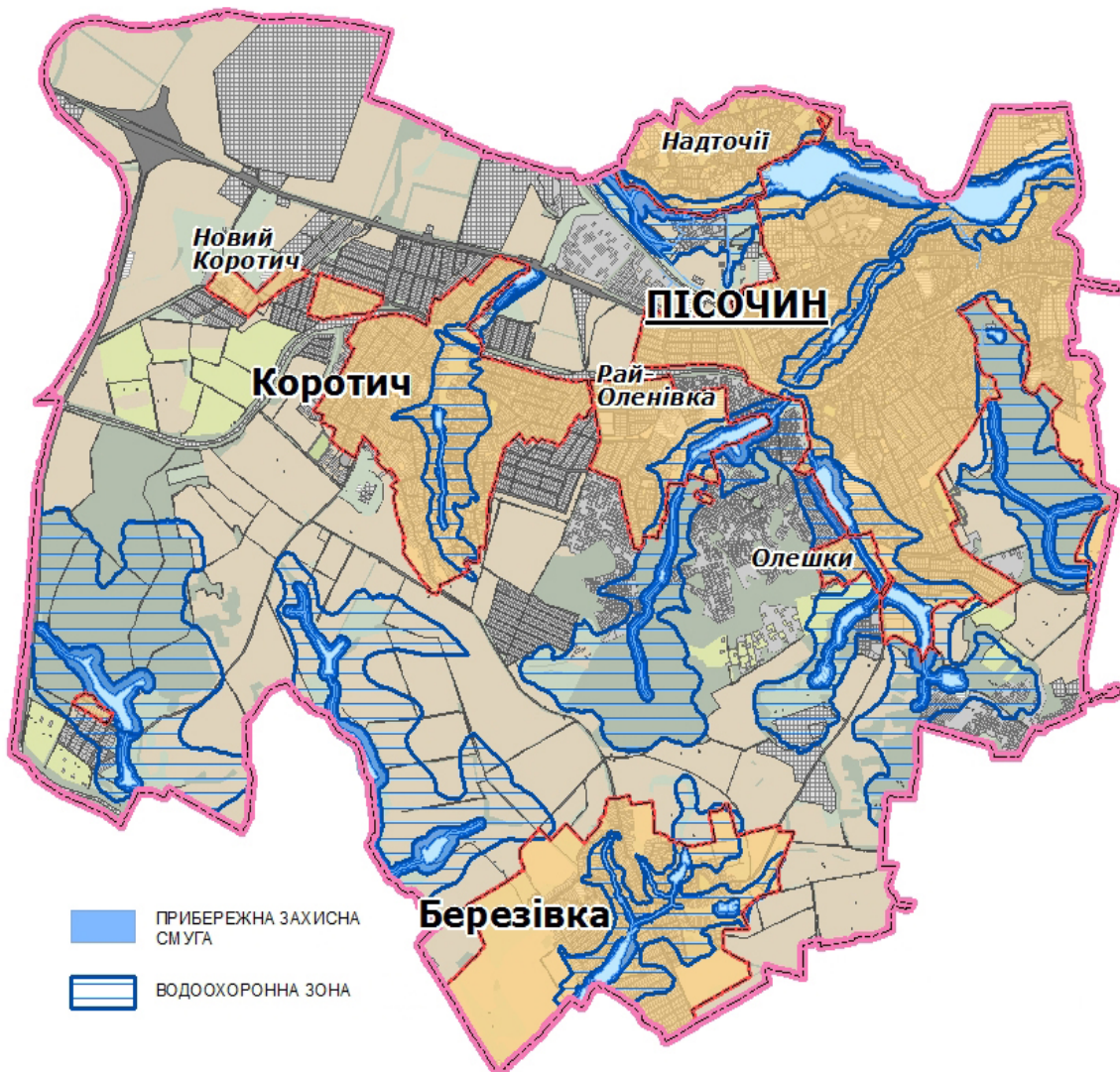


Рис. 3.22. Приклад встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг [26]

➤ уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, інженерних мереж і споруд, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі й інші природні об'єкти (Рис. 3.23)

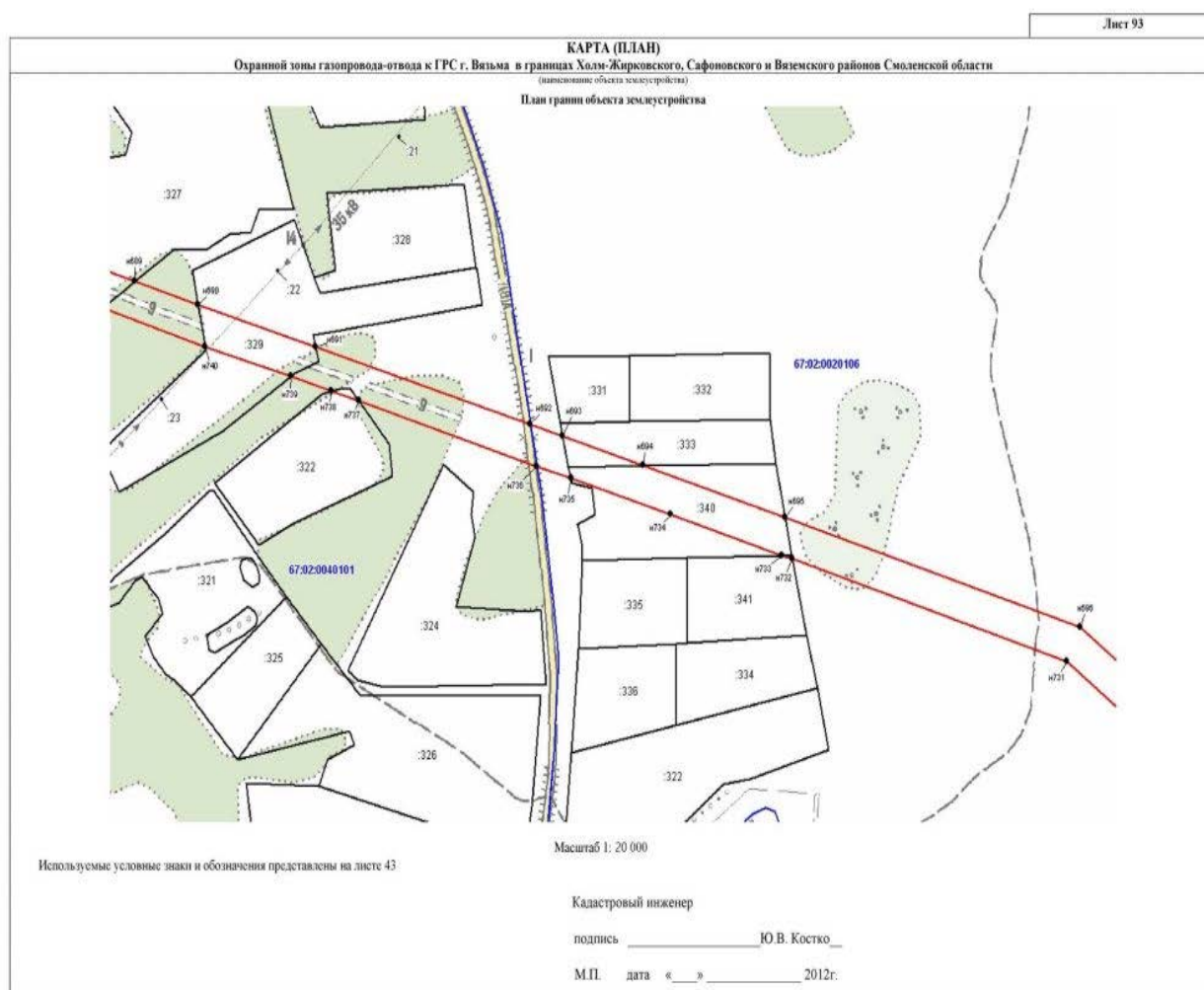


Рис. 3.23. Приклад створення охоронних зон

Зони санітарної охорони створюють навколо:

- об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи (Рис. 3.24);
- об'єктів оздоровчого призначення (округи санітарної охорони курортів) та інших для їх санітарно-епідеміологічної захищеності.

Положення про зони санітарної охорони передбачені у Водному та Земельному кодексах України, Законах України «Про забезпечення

санітарного та епідемічного благополуччя населення», «Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення», постановах Кабінету Міністрів «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів».

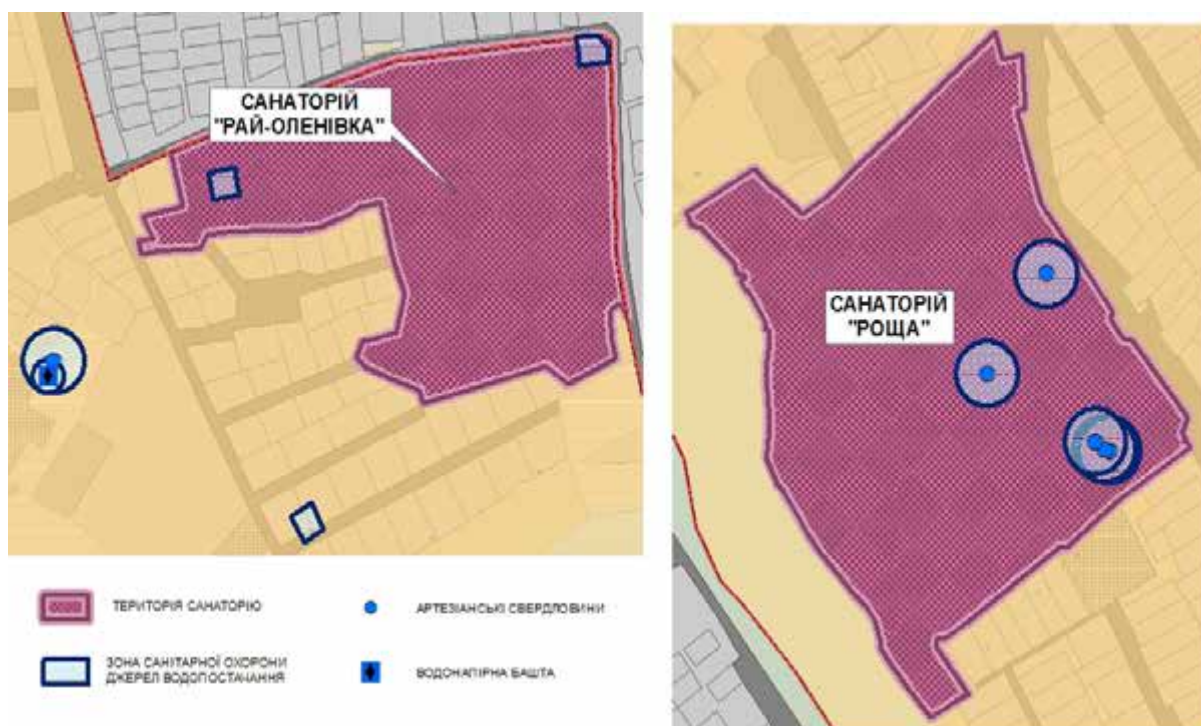


Рис. 3.24. Зони санітарної охорони джерел водопостачання [26]

Санітарно-захисні зони створюються (Рис. 3.25):

- уздовж трубопроводів, транспортних магістралей, повітряних ліній електропередач;
- навколо підприємств, баз і складів з нафтопродуктами, вибуховими й отруйними речовинами, кар'єрів, де ведуться вибухові роботи, та інших небезпечних об'єктів;
- навколо промислових, сільськогосподарських, транспортних, комунальних, складських підприємств, АЗС, а також випромінюючих споруд телерадіостанцій і радіорелейних ліній, інших об'єктів, функціонування яких пов'язане з виділенням шкідливих речовин, запахів, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань, з шумом, вібрацією тощо;
- на землях, забруднених радіоактивними та хімічними речовинами.

Розмір та особливості правового режиму санітарно-захисних зон визначаються: Державними санітарними правилами планування та

забудови населених пунктів, Державними санітарними нормами і правилами захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань, Правилами охорони електричних мереж тощо.

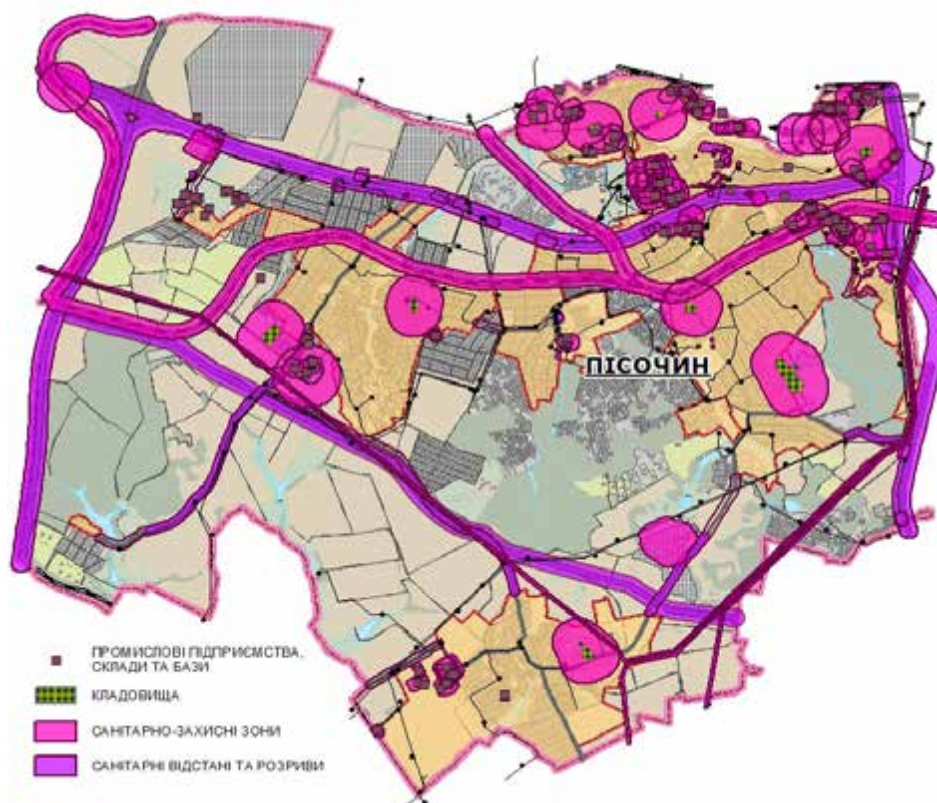


Рис. 3.25. Санітарно-захисні зони, відстані та розриви [26]

Зони особливого режиму використання земель створюють:

- навколо військових об'єктів для забезпечення функціонування цих об'єктів та захисту населення і довкілля від впливу аварійних ситуацій, які можуть виникнути на цих об'єктах;
- уздовж державного кордону (прикордонна смуга) з метою охорони державного кордону.

Положення та особливості зон особливого режиму використання земель передбачені у Земельному кодексі України, Законах України «Про використання земель оборони», «Про державний кордон України», та у постанові Кабінету Міністрів України «Про прикордонний режим».



Контрольні питання та завдання

3.1. Що таке містобудівна документація та яке її призначення?

- 3.2. Які основні складові містобудівної документації?
- 3.3. Які види документів включаються до містобудівної документації?
- 3.4. Які види містобудівної документації розробляються на місцевому, регіональному та державному рівнях?
- 3.5. Які процедури і вимоги пов'язані з розробкою містобудівної документації?
- 3.6. Як містобудівна документація впливає на розвиток і планування міського середовища?
- 3.7. Розкрийте суть містобудівної документації як інструмента державного регулювання планування територій
- 3.8. Які переваги для громади при належному використанні містобудівної документації?
- 3.9. Охарактеризуйте види використання зон різного функціонального призначення
- 3.10. Яке значення має містобудівна документація для визначення грошової оцінки землі?



Тести для самоконтролю

- 3.1. *Що таке містобудівна документація?*
 - a) специфікація різноманітних будівельних матеріалів;
 - b) документи, які описують проект будівництва та інженерні комунікації;
 - c) календарний план ведення містобудівних робіт;
 - d) геодезична картографічна інформація про територію.
- 3.2. *Яка інформація зазвичай міститься в містобудівній документації?*
 - a) фотографії природного ландшафту;
 - b) каталог місцевих ресторанів та магазинів;
 - c) розміщення дерев на тротуарах;

d) плани та схеми для будівництва та розвитку території.

3.3. *Для чого важлива містобудівна документація при грошовій оцінці земель?*

a) для визначення найкращого ресторану на території земельної ділянки;

b) для знаходження прихованих скарбів на ділянці;

c) для визначення поточної ринкової вартості земельної ділянки;

d) для знаходження родового дерева власника ділянки.

3.4. *Якого виду містобудівна документація містить загальний план міста або території?*

a) генеральний план;

b) план зонування;

c) детальний план території;

d) проект будівлі;

3.5. *Як називається містобудівна документація, що містить в собі деталізовану інформацію про планування конкретної території або об'єкта?*

a) генеральний план;

b) план зонування;

c) детальний план території;

d) проект будівлі.



Завдання на відповідь (так/ні)

3.1. Чи визначає містобудівна документація характеристики та параметри будівель та об'єктів на території міста? *(так/ні)*

3.2. Чи може містобудівна документація бути використана для регулювання розташування будівель та інфраструктури на території міста? *(так/ні)*

3.3. Містобудівна документація не включає такі види планів, як генеральний план, міський план, детальний план тощо. *(так/ні)*

3.4. Чи включає містобудівна документація розгортання дорожньої мережі та мережі комунікацій у місті? (так/ні)

3.5. Містобудівна документація може включати інформацію про зонування міста та призначення земельних ділянок. (так/ні)



Список джерел

1. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#n206>
2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <http://surl.li/axmjx>
3. Посібник з питань просторового планування для уповноважених органів містобудування та архітектури об'єднаних територіальних громад підготовлено радниками з просторового планування Групи радників з впровадження державної регіональної політики в Україні Програми «U-LEAD з Європою». URL: <http://surl.li/njflx>
4. Територіально-просторове планування землекористування: навч. посібник. За заг. ред. професора А.М. Третяка. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Третяк Н.А. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 168 с
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17.06.2020 № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
6. Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності: Закон України від 12.05.2022 № 2254-IX. URL: <http://surl.li/njfmj>
7. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». URL: <http://surl.li/kgygf>
8. Детальний план частини території кварталу обмеженого вул. Центральна в селі Чумаки Чумаківської сільської ради Дніпровського району Дніпропетровської області для розміщення будівлі підприємства харчової промисловості. URL: <http://surl.li/pblwb>

9. <http://surl.li/mfyru>
10. <http://surl.li/mfysl>
11. Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи: Закон України від 27.02.1991 № 791а-ХІІ. URL: <http://surl.li/lxhad>
12. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 № 3059-ІІІ. URL: <http://surl.li/bzmnh>
13. <http://urbanua.org/ideyi-i-proekty/derzhavni-proekty/80>
14. Про планування і забудову територій: Закон України від 20.04.2000 № 1699-ІІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-14#Text>
15. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#n71>
16. ДБН Б.1.1-14:2021: Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні. URL: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/dbn-b.1.1-14_2021.pdf
17. <https://kievvlst.com.ua/project/resources/attachments/CzZUzB4p.pdf>
18. <https://www.chesno.org/post/3951/>
19. Земельний кодекс України: Закон від 25.10.2001 № 2768-ІІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n392>
20. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
21. Містобудування. Довідник проектувальника. Видання друге / За заг. ред. Т.Ф.Панченко К.: Укрархбудінформ, 2006.
22. Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-%D0%BF#n601>
23. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від

03.11.2021 № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#n116>

24. <http://surl.li/mnfcu>

25. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>

26. Комплексний план просторового розвитку території Пісочинської територіальної громади Харківської області : текстові матеріали / ТОВ «БЛОМІНФО-ЮКРЕЙН» ; кер. В.В. Парахін. – К., 2021. – 300 с.

ТЕМА 4. ЗНАЧЕННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

План

- 4.1. Визначення та призначення землепорядної документації
- 4.2. Види землепорядної документації
- 4.3. Значення землепорядної документації для грошової оцінки земель



Контрольні питання та завдання



Тести для самоконтролю



Список джерел

4.1. Визначення та призначення землепорядної документації

Документація із землеустрою (землепорядна документація) - це схвалені відповідно до установлених правил текстові та графічні матеріали, які встановлюють правила використання і захисту земель власності держави, місцевої громади та приватних власників, а також включають матеріали щодо огляду і дослідження земель, а також авторський нагляд за виконанням проектів та інші відповідні документи [1].



Землепорядна документація – затверджена в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження та розвідування земель, авторського перегляду для виконання проектів

Головним завданням документації із землеустрою є формалізація проектних рішень, що приймаються спеціально підготовленими фахівцями – інженерами-землепорядниками.

Землепорядна документація є важливою частиною управління земельними ресурсами та регулювання земельних відносин.



Рис. 4.1. Призначенням землепорядної документації

Основним призначенням землепорядної документації є: (Рис. 4.1.) **регулювання використання земельних ділянок.** Землепорядна документація встановлює призначення (функціональне призначення) кожної конкретної земельної ділянки, таке як житлове будівництво, сільськогосподарське виробництво, промисловість, комерційна діяльність тощо. Це допомагає регулювати використання земель для відповідних цілей та забезпечувати сталу ефективність їх використання. (Рис. 4.2.)



Рис. 4.2.
Приклади
землепорядної
документації

земельне планування. Землевпорядна документація може включати зонування, регулювання висоти будівель, встановлення відстаней між земельними ділянками, інженерні вимоги і обмеження, що допомагають у плануванні розвитку території та забезпеченні безпеки і комфорту мешканців.

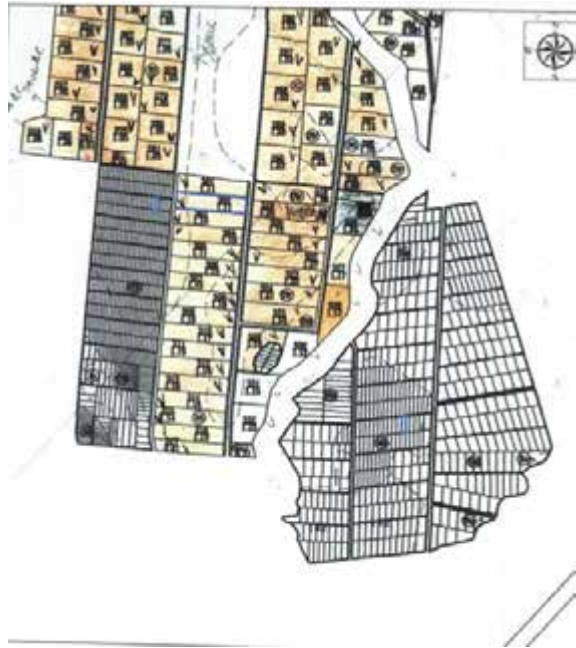
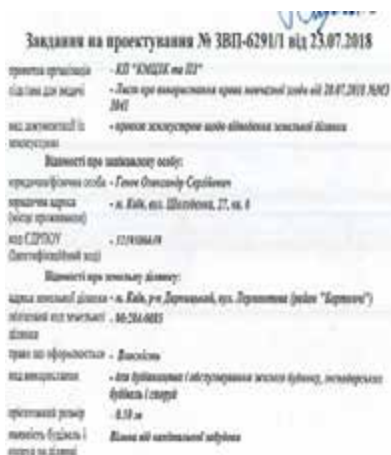


Рис. 4.3. Схема розташування земельної ділянки з проекту організації території (розпаювання) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва [2]

ведення обліку власності. Землевпорядна документація визначає права власності або користування земельними ділянками. Вона містить інформацію про власників, площу ділянок, їх межі, історію право власності та інші важливі деталі. (Рис.4.4.)



4. Характеристика об'єкта
 Автомобільна дорога загального користування державного значення Р-54 розташована в адміністративних межах Вінницької області.
 Загальна площа робіт орієнтовно складає 308 га.
 Загальна протяжність ділянки автомобільної дороги 102,7 км.
 Форма власності: державна.
 Цільове призначення: 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства.

На бажання користувача (замовника), межі земельних ділянок межованими знаками

ЕКСПЛІКАЦІЯ УГІДЬ							Сільськогосподарські землі		
Стадії	Номер рядка	ШБ землекористувача	Шифр рядка	Умови відведення	Код цільового використання	Загальна площа	с/г угіддя		
							рілля	сіножаті	пасовища
	A	B	B			2	001.01	002.01	002.02
схема розробки 1:2	2.2	Гр. Ляутко Анатолій Іванович	19	Приватна власність	0101	1,2122	1.1068	0,2299	0,2299

Рис. 4.4. Приклади інформації про власників, площу ділянок, їх межі, історію право власності та інші важливі деталі з земельної документації (фрагменти з [2])

забезпечення додержання законодавства. Землепорядна документація допомагає владі та органам земельних відносин забезпечити дотримання законодавства щодо використання земель, планування та будівництва. (Рис. 4.5)

Законодавчою, нормативно-правовою та нормативно-технічною базою для виконання робіт є:

1. Земельний кодекс України
2. Закон України "Про землеустрій".
3. Закон України "Про Державний земельний кадастр".
4. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000, 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98).
5. Інструкція про порядок контролю і приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт, затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України № 19 від 17.02.2000.
6. Інструкція пр. встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками (із змінами та доповненнями), затверджена наказом Держкомзему України від 18.05.2010 № 376 і зареєстрована Мінюстом України 06.2010 за №391/17686.
7. СНиП 1.02.07.87. Инженерные изыскания для строительства. Госстрой СССР, ГУГК СССР, М 1988 г.
8. Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, М.Недра 1989 г.
9. Правила по технике безопасности на топо-геодезических работах. М. Недра 1991 г.

Рис. 4.5. Інформація щодо законодавчого забезпечення розробки проекту землеустрою [2]

За ст. 25 Закону України «Про землеустрій» відповідність документації із землеустрою в електронному вигляді положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землепорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, з використанням кваліфікованої електронної позначки часу, а в паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землепорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.[1]

Публічний доступ до інформації. Землепорядна документація зазвичай є доступною для громадськості. Це допомагає громадянам та підприємствам отримувати інформацію про земельні ділянки, їх призначення та обмеження для прийняття рішень про інвестиції, будівництво, розвиток та інші питання. Згідно законодавства передбачається, що розробник

документації із землеустрою та технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, і відповідно звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок повинен безоплатно передавати до Державного фонду документації із землеустрою через електронний вебпортал Держгеокадастру або через Єдиний державний вебпортал електронних послуг [3]. Відповідно документація Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель є державною власністю та не може передаватися у приватну власність [4].

Державний фонд формується на основі збирання, обробки, обліку матеріалів в електронній формі та складається з головного фонду, регіональних фондів та місцевих фондів документації із землеустрою та оцінки земель

Для проведення грошової оцінки земель юридичні та фізичні особи можуть скористатися к матеріалами Державного фонду документації із землеустрою дотримуючись вимог законодавства, зокрема Законів України «Про землеустрій» та «Про доступ до публічної інформації» [4].

Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення відомостей та документів Державного фонду документації із землеустрою, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість авторизованого перегляду, копіювання та роздрукування інформації, яка відповідно до цієї статті надається безоплатно, на основі поширених веб-оглядачів та редакторів, без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, цілодобово, без обмежень [1].

У разі якщо відомості та документи Державного фонду документації із землеустрою містять персональні дані фізичних осіб (реєстраційний номер облікової картки платника податків, серія та номер паспорта, місце проживання, дата народження), вони оприлюднюються та надаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, виключно після знеособлення персональних даних [1].

Отже, землепорядна документація виконує різні функції, спрямовані на регулювання використання земельних ресурсів та забезпечення їх ефективного та справедливого використання.

Суть проектного рішення у землеустрої полягає в концептуальному підході до об'єкта землеустрою (будь то окрема земельна ділянка, землекористування, територіальна зона, адміністративно-територіальне утворення тощо), що включає в себе визначення його геопросторових характеристик, встановлення правового режиму, вирішення соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних та інженерно-технічних аспектів. Ці важливі аспекти фіксуються як в графічній, так і в текстовій частинах документації із землеустрою.

Важливою умовою прийняття проектного рішення є його відповідність чинним нормативно-правовим актам, стандартам, нормам і правилам. Проектне рішення реалізується шляхом перенесення його в натуру (на місцевість), в т.ч. із закріпленням спеціальними знаками, та реєстрацією відповідних речових прав на земельні ділянки та/або обмежень цих прав.

4.2. Види землепорядної документації

Види документації із землеустрою та їх склад встановлюються виключно Законом України «Про землеустрій» [1]. Відповідність документації із землеустрою в електронному вигляді положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землепорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, з використанням кваліфікованої електронної позначки часу, а в паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землепорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

Перелік основних видів документації із землеустрою визначено статтею 25 Закону України «Про землеустрій» [1] (Рис.4.6.-4.8.):

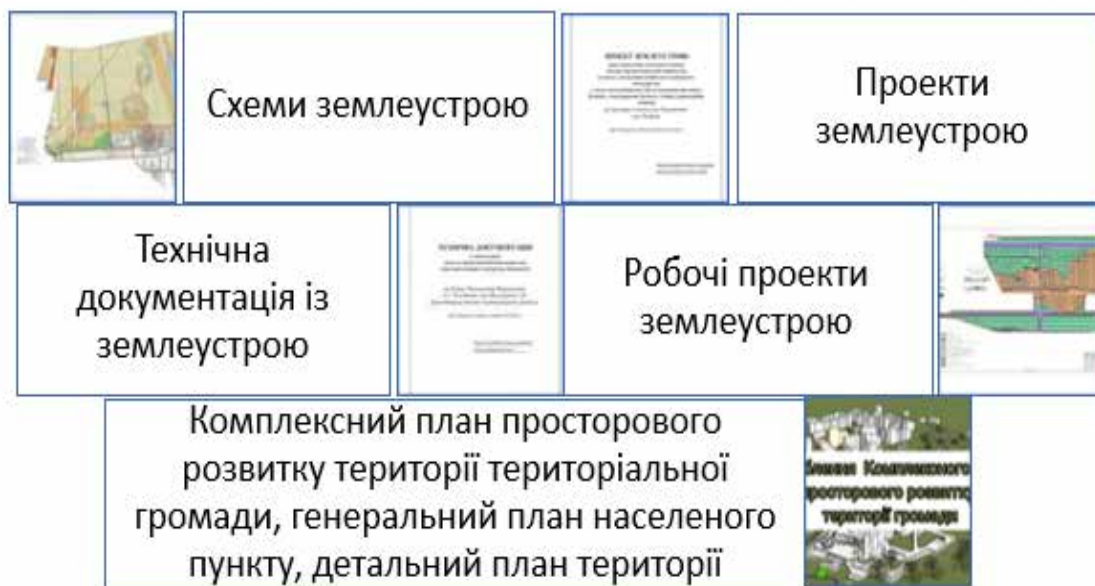


Рис. 4.6. Основні види землевпорядної документації

Документація із землеустрою є остаточним документом, який є формалізує проектні рішення, що приймаються інженерами-землевпорядниками.

Документація із землеустрою складається із текстових та графічних матеріалів. До пояснювальної записки за рішенням розробника можуть бути додані документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в ній.

У графічній частині документації із землеустрою відображаються існуючі (за наявності) та проектні межі об'єктів землеустрою, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", креслення технічних рішень (для робочих проектів землеустрою).

Відповідність документації із землеустрою в електронному вигляді положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, з використанням кваліфікованої електронної позначки часу, а в паперовій формі - підписом та особистою печаткою

сертифікованого інженера-землепорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо



Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються для створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов їх територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, і затвердженій містобудівній документації



Проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад розробляються з метою: з'ясування дійсної межі території територіальної громади; вирішення спору між декількома органами місцевого самоврядування щодо меж територій територіальних громад; внесення відомостей про межі території територіальної громади до Державного земельного кадастру



Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів розробляються з метою: збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу; створення місць для організованого лікування та оздоровлення людей, масового відпочинку і туризму; створення приміських зелених зон, збереження і використання об'єктів культурної спадщини; проведення науково-дослідних робіт; встановлення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг; визначення в природі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень у використанні земель, встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а також інформування про такі обмеження землевласників, землекористувачів, інших фізичних та юридичних осіб



Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, детальний план території є одночасно документацією із землеустрою та містобудівною документацією на місцевому рівні

Рис. 4.7. Види землепорядної документації загальнодержавного та регіонального рівня [1]

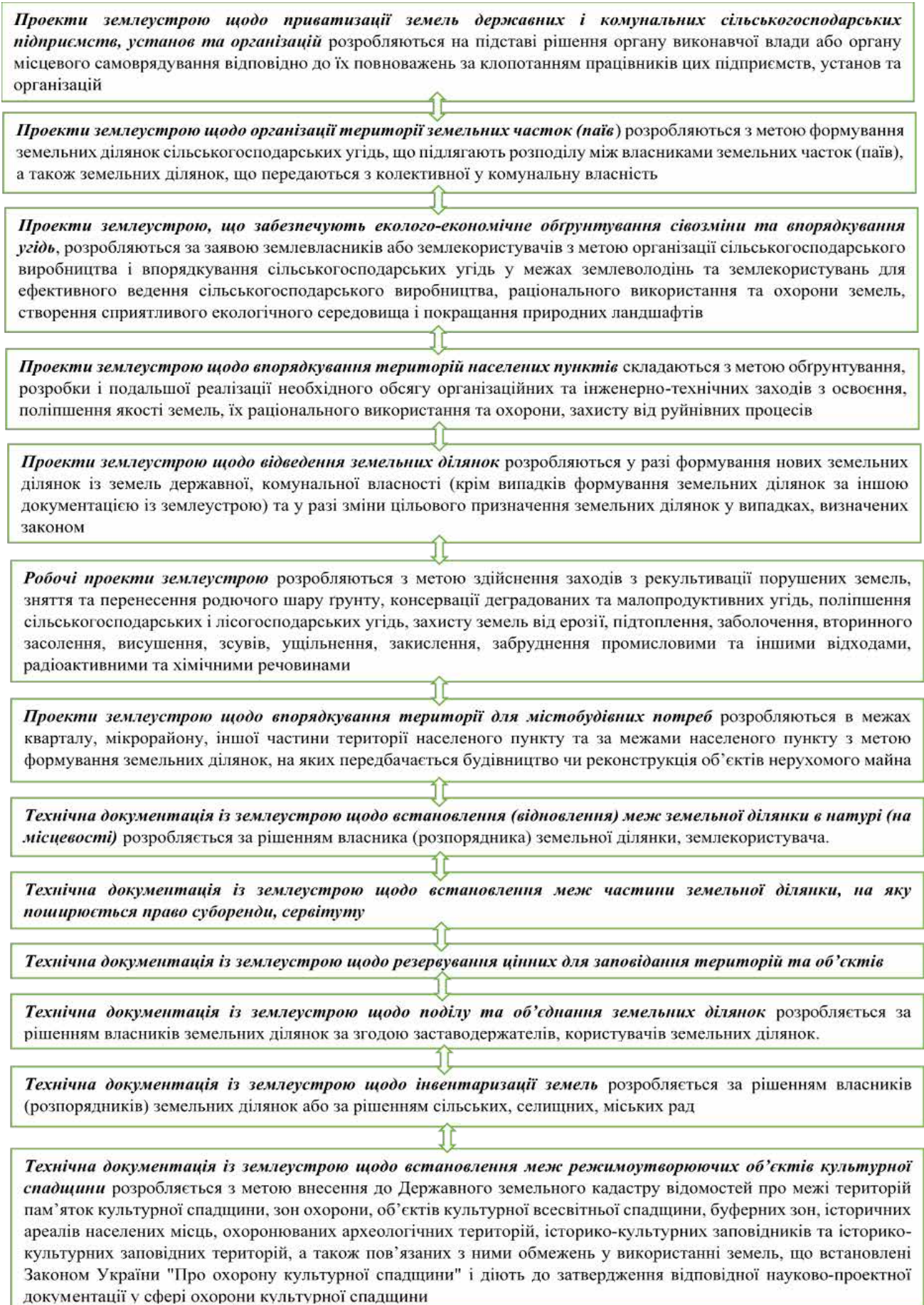


Рис. 4.8. Види землевпорядної документації місцевого рівня [1]

4.3. Значення землепорядної документації для грошової оцінки земель

Землепорядна документація грає важливу роль у процесі грошової оцінки земельних ділянок. Вона надає докладну інформацію про земельний об'єкт, що допомагає оцінювачам, експертам і оцінювальним органам правильно визначити ринкову вартість землі. (Рис. 4.9.)



Рис. 4.9. Основні аспекти значення землепорядної документації для грошової оцінки земель

Географічна інформація. Землепорядна документація містить географічну інформацію про розташування земельної ділянки, її розміри, межі і конфігурацію. Це важливо для правильного визначення розмірів та меж оцінюваної ділянки.

Призначення землі. Землепорядна документація може містити інформацію про призначення земельної ділянки, таке як землі під забудову, сільськогосподарські землі або комерційні землі. Це важливо для правильної категоризації та оцінки землі.

Власність. Документи про право власності, оренди або інші правовласницькі документи також можуть бути включені в землевпорядну документацію. Це важливо для визначення, хто володіє земельною ділянкою і які обмеження можуть існувати на цю власність.

Топографічна інформація. Землевпорядна документація може містити топографічну інформацію, яка допомагає визначити рельєф ділянки, наявність водойм, різноманітність ландшафту та інші фактори, що впливають на її використання та вартість.

Інфраструктура та комунікації. Інформація про наявність і доступність інфраструктури (дороги, електропостачання, водопостачання, газопостачання, зв'язок тощо) важлива для оцінки землі, оскільки вона може вплинути на її придатність для конкретних видів розвитку або використання.

Зонування та земельні обмеження. Землевпорядна документація може містити інформацію про місцеве зонування та будь-які обмеження, які можуть впливати на специфічне використання землі та її вартість.

Для проведення нормативної грошової оцінки земель в першу чергу визначальними є узгодженість та незмінність меж території на якій вона проводиться. (Рис. 4.10).



Межа території територіальної громади – умовна лінія на поверхні землі (у тому числі на водному просторі), що відокремлює територію однієї територіальної громади від інших територій.

Межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів (сіл, селищ, міст), що входять до складу територій територіальних громад, використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру. Межі території територіальної громади можуть проходити як по суходолу, так і по водному простору [стаття 46-1, 1].

Межі населеного пункту встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення або зміни меж адміністративно-тери-

Землі та земельні ділянки державної власності, включені в межі населеного пункту (крім земель, які не можуть передаватися у комунальну власність), переходять у власність територіальної громади. Рішення про встановлення меж населеного пункту та витяги з Державного земельного кадастру про межі відповідної адміністративно-територіальної одиниці та про відповідні земельні ділянки, право власності на які переходить до територіальної громади, є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки.

Просторову прив'язку в єдиній державній системі координат мають лише межі, що внесені до відомостей Державного земельного кадастру, та встановлені відповідною документацією:

➤ проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць (Рис. 4.11.);



Рис. 4.11. Проект землеустрою щодо встановлення та зміни меж міста Києва [5]



Рис. 4.12. Встановлення межі Жовтанецької територіальної громади Львівської обл. [6]

➤ проектами землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад (рис. 4.12.).

В тому випадку, якщо відомості про межі не внесені до Державного земельного кадастру, то відповідно до землевпорядної документації (проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-

територіальних одиниць; проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, що діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) меж).

Якщо такі матеріали відсутні і до моменту внесення до ДЗК відомостей про межі сіл (селищ, міст) відповідними відомостями про такі межі, а також межі території територіальної громади (сільської, селищної, міської) ради вважаються дані, які збігаються з межами, відображеними на індексних кадастрових картах (планах) сіл (селищ, міст, районів) відповідно відомостей ДЗК, та межами територіальної громади вважаються дані, що є зовнішніми межами юрисдикції ради територіальної громади (населених пунктів), що увійшли до складу територіальної громади [7].

Для проведення нормативної грошової оцінки земель визначальними також є наявність актуальної картографічної основи (бажано в електронному вигляді) - вкопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану) (у паперовій формі, в електронній формі).

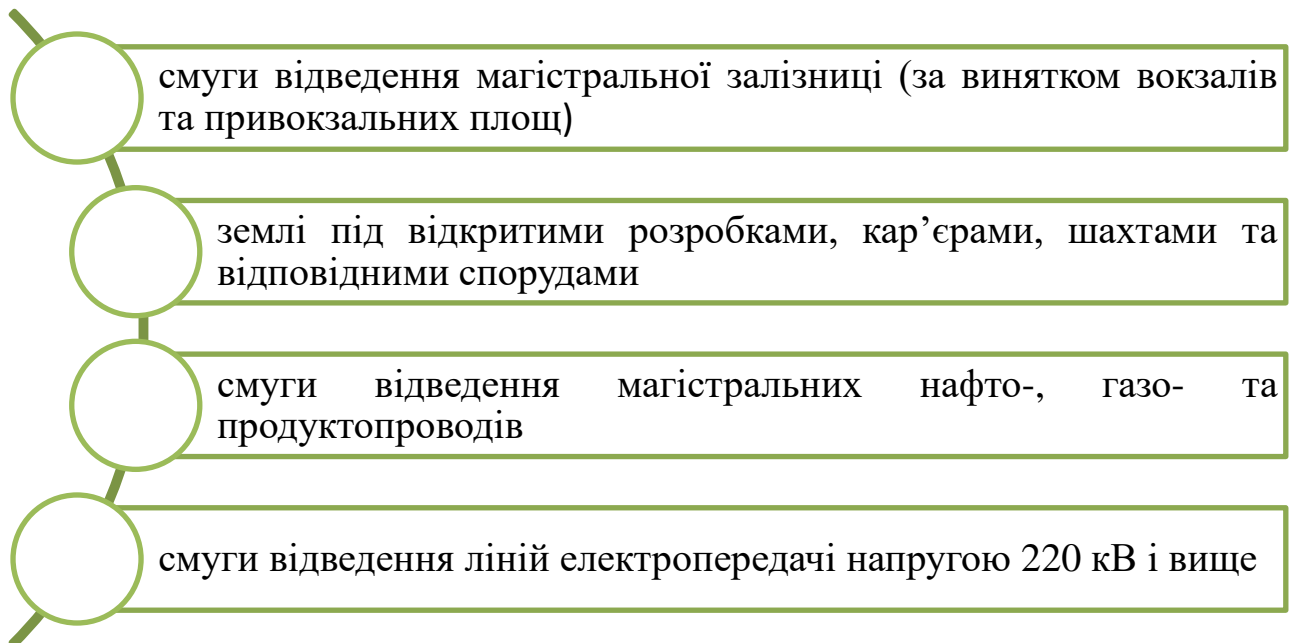


Рис. 4.13. Підлягають виділенню в окремі оціночні райони.

Відповідно до методики оцінки територія, що перебуває в межах юрисдикції територіальної громади, поділяється на оціночні райони, які

мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними та антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. Під час виділення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності). (Рис. 4.13)

Землевпорядна документація надає комплексну інформацію, яка використовується оцінювачами для проведення об'єктивної та точної грошової оцінки земельних ділянок. Вона є ключовою складовою у визначенні ринкової вартості землі та прийнятті рішень щодо її купівлі, продажу або розвитку.



Контрольні питання та завдання

- 4.1. Що таке землевпорядна документація і яке її призначення?
- 4.2. Які основні види землевпорядної документації і для чого вони використовуються?
- 4.3. Як визначається грошова оцінка земель з використанням землевпорядної документації?
- 4.4. Які документи включає в себе землевпорядна документація для проведення грошової оцінки земель?
- 4.5. Як впливає наявність або відсутність землевпорядної документації на розрахунок грошової вартості земельних ділянок?
- 4.6. Які можуть бути наслідки відсутності землевпорядної документації при купівлі або продажу земельної ділянки?
- 4.7. Як землевпорядна документація сприяє правильній реєстрації власності на земельні ділянки?
- 4.8. Які інші сфери використання землевпорядної документації можуть існувати окрім грошової оцінки земель?

- 4.9. Як може варіюватися зміст землепорядної документації в різних країнах або регіонах?
- 4.10. Яким чином оновлюється та зберігається землепорядна документація для забезпечення її актуальності і доступності?



Тести для самоконтролю

4.1. *Що таке землепорядна документація?*

- a) документи, що регулюють відносини між сусідніми землевласниками.
- b) сукупність документів, що визначають структуру та розміщення міських об'єктів
- c) інформація про земельну ділянку та її характеристики
- d) документи, які дозволяють проводити земельні торги

4.2. *Яке призначення землепорядної документації?*

- a) визначення вартості земельної ділянки для податкових цілей
- b) регулювання відносин між державою та громадянами щодо власності на землю
- c) визначення сезонних змін у виробництві на земельній ділянці.
- d) ведення обліку погоджень між землевласниками

4.3. *Вкажіть які з перелічених нижче видів документації із землеустрою складати інженер-землепорядник*

- a) Топографо-геодезичні і картографічні роботи спеціального призначення;
- b) Технічну документацію з грошової оцінки земельних ділянок;
- c) Звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки;
- d) Робочий проект організації території пасовищ.

4.4. *Хто має право на розроблення документації із землеустрою, щодо встановлення межі територіальної громади?*

- a) Інженер-землевпорядник;
- b) Інженер геодезист;
- c) Органи місцевого самоврядування;
- d) Землевпорядні організації.

4.5. Яке значення має землевпорядна документація для грошової оцінки земель?

- a) вона дозволяє визначити якість ґрунту на земельній ділянці.
- b) вона є юридичним підтвердженням права власності на землю
- c) вона надає інформацію про параметри земельної ділянки, яка впливає на її ринкову вартість
- d) вона вказує, які види культур можуть бути вирощені на земельній ділянці



Завдання на відповідь (так/ні)

- 4.1. Чи включає землевпорядна документація інформацію про межі земельних ділянок? (так/ні)
- 4.2. Чи може землевпорядна документація бути використана для планування містобудівних проектів? (так/ні)
- 4.3. Чи має землевпорядна документація вплив на визначення вартості земельних ділянок? (так/ні)
- 4.4. Чи обов'язково повинна бути землевпорядна документація для всіх земельних ділянок? (так/ні)
- 4.5. Чи має землевпорядна документація обмеження щодо виду діяльності, яку можна здійснювати на земельній ділянці? (так/ні)



Список джерел

1. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
2. Проект землеустрою, щодо відведення земельної ділянки

громадянину для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд. КП «Київський міський центр земельного кадастру та приватизації землі». Київ, 2018.

3. Деякі питання регулювання земельних відносин: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.05.2022 № 563. URL: <http://surl.li/hkthz>
4. Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.2004 № 1553. URL: <http://surl.li/njqtv>
5. Проект землеустрою щодо встановлення та зміни меж м. Києва. Книга 1.
6. / <http://surl.li/njquh>
7. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147. URL: <http://surl.li/njqus>
8. Мартин А.Г. Організація топографо-геодезичної діяльності та землепорядних робіт: навч. посібник / А.Г. Мартин, Н.М. Бавровська. – К.: ФОП Гуляєва В.М., 2021. – 456 с.

ТЕМА 5. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ В МІСЬКОМУ СЕРЕДОВИЩІ

План

- 5.1. Міська територія як ключовий аспект в оцінці земельних ділянок
- 5.2. Світовий досвід визначення міської території
- 5.3. Законодавча база земельної власності та планування населених пунктів
- 5.4. Розвиток системи інвентаризації міських земель як частини кадастрового обліку
- 5.5. Економічні чинники вартості земельних ділянок у міському середовищі



Контрольні питання та завдання



Тести для самоконтролю



Список джерел

5.1. Міська територія як ключовий аспект в оцінці земельних ділянок

Міська територія є ключовим аспектом в оцінці земельних ділянок, і це важливо з різних причин.



Міська територія - населений пункт з високою густотою населення і техногенним середовищем

Міські території створюються і розвиваються завдяки урбанізації й мають різні форми: міста, містечка, селища, села, передмістя, які формуються за критеріями (Рис. 5.1.)

В урбанізмі термін міська територія є контрастним до терміну сільська місцевість, а в соціології міста - до терміну природне довкілля. Створення ранніх попередників міських територій під час урбаністичної революції (термін запропонував Гордон Чайлд; почалася в 4-тому тисячолітті до н. е. з появою міст) призвело до створення людської

цивілізації з сучасним містобудівним плануванням, яке поряд з іншими діями людини, такими як експлуатація природних ресурсів, призводить до впливу людини на довкілля [1, 2].

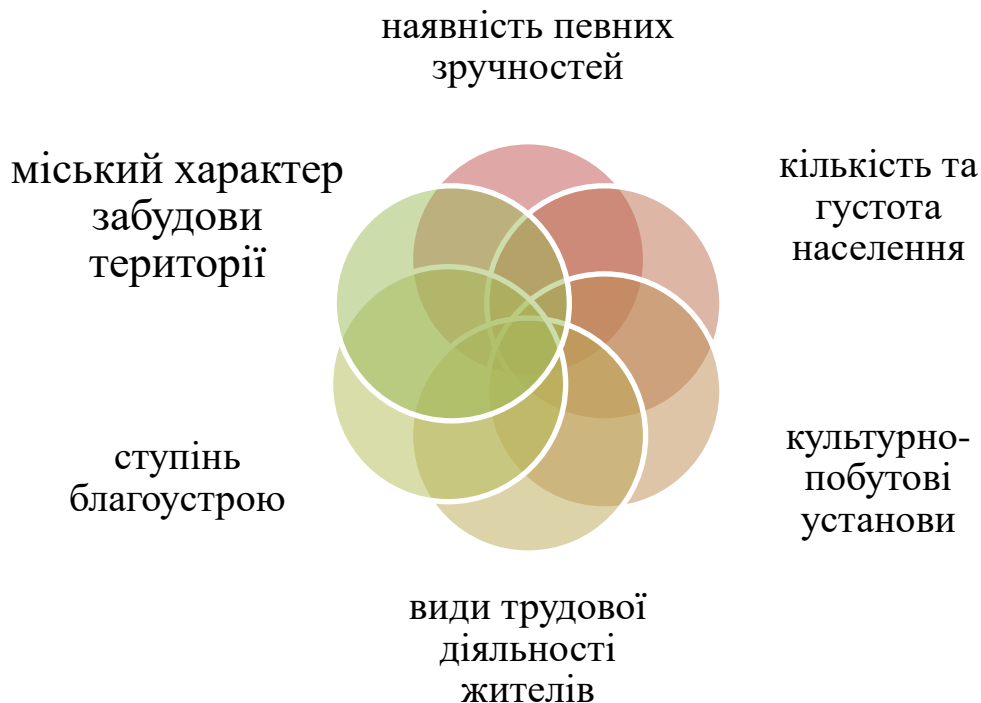


Рис. 5.1. Основні критерії виділення міст

Первинними формами геопросторової організації розселення є поселення.



Поселення – це компактна територія, на якій розташована група будівель з інфраструктурою для забезпечення постійної життєдіяльності людей

Кожне поселення характеризується багатьма ознаками. Так, для комплексної географічної оцінки потрібно знати чисельність і склад його жителів, розподіл їх за зайнятістю, народногосподарське значення поселення, функції в економічному і культурно-політичному житті країни, зв'язки з іншими поселеннями, економіко-географічне положення, історію його виникнення і розвитку.

Враховуючи величину поселень (тобто людність) і їхні функції, усі поселення поділяють на дві групи: міські і сільські. Міські поселення є центрами зосередження населення, безпосередньо не пов'язаного із сільським господарством. Це міста і селища.

Міста – це складні системи, які ростуть, розвиваються і навіть зменшуються під впливом різних сил. Планування є важливим інструментом для формування майбутнього міст, оскільки незаплановані населені пункти схильні до розростання, неефективного землекористування, поганого сполучення та відсутності відповідних муніципальних послуг. Добре міське планування є одним із трьох стовпів сталого розвитку міст, без якого міста навряд чи зможуть досягти оптимістичного сценарію міського майбутнього.

Міста і їх системи є найбільш концентрованою формою зосередження населення і господарства на визначеній території. Приблизно 1,5 % площі освоєної і заселеної суші займають урбанізовані ареали. Спеціалісти ООН вважають містами усі поселення, населення яких більше 20 тис. осіб [3].

Землі населених пунктів використовуються переважно як територіальний базис і призначені для розміщення житлових будівель, промислових і сільськогосподарських підприємств, об'єктів соціальної та транспортної інфраструктури, органів державної влади та місцевого самоврядування. Частина земель виділяється для організації відпочинку громадян на природі і підтримки сприятливого екологічного мікроклімату. За загальним правилом, землі населених пунктів не обмежуються за формами власності [4].



Населений пункт - компактно заселене місце проживання людей, що утворилося внаслідок історичних традицій, господарської та іншої діяльності, має сталий склад населення, власну назву та відокремлену територію із встановленими у передбаченому законом порядку межами.

Місто є населеним пунктом з переважно компактною забудовою, загальна чисельність жителів якого становить не менш як 10 тисяч [15]. На землях міст, які складають лише 2,2 % території держави, зосереджено $\frac{3}{4}$ основних виробничих фондів країни та проживає дві третини її населення. [5]

Площа земель населених пунктів України становить лише незначну частину земельного фонду України, але більше 70% загального земельного податку надходить до бюджету за рахунок сплати земельного податку за використання земель населених пунктів, що є вагомим вкладом у розв'язання соціально-економічних проблем у країні.



Землі населених пунктів – територіальна баз для забудови житловими, комунально-побутовими, промисловими, транспортними, та іншими будівлями та спорудами в цілях задоволення житлово-комунальних, культурно-побутових та інших потреб населення, що проживає на цій території

За економічними і культурними функціями серед міст виокремлюють: багатофункціональні міста, що поєднують політико-адміністративні, культурні та економічні функції (такі міста, здебільшого, є центрами національних чи регіональних систем розселення);

- промислові центри;
- торгово-фінансові (чи галузі сфери послуг);
- транспортні центри (наприклад, міста-порти),
- науково-освітні центри;
- міста-курорти, або рекреаційні центри тощо.

Міських поселень, що виконують якусь одну економічну функцію, дуже мало, більшість з них виконують кілька функцій одночасно. Причому чим більша чисельність населення міста, тим більше в нього економічних і культурних функцій.

Межі міста встановлюються (або змінюються) за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць.

До пояснювальної записки до проекту рішення про встановлення (зміну) меж міста включають:

- 1) інформація про звернення сільської, селищної, міської ради про встановлення (зміну) меж міста;
- 2) обґрунтування доцільності встановлення (зміни) меж міста;

3) відомості про проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж міста;

4) карта-схема встановлення (зміни) меж міста;

Україна налічує багато міст та селищ, які населені та розвиваються. Є як великі міста, так і маленькі. Розрізняють міста України за кількістю населення.

Таблиця 5.1.Класифікація населених пунктів [6]

Групи населених пунктів	
Найкрупніші та крупні багатофункціональні міста	частково дублюють функції наявних об'єктів громадського унікального та епізодичного обслуговування населення столиці країни, центри макрорегіонів - міжобласних систем розселення з надання послуг унікального попиту об'єктів обслуговування, адміністративних та соціальних послуг
Переважно великі багатофункціональні міста обласного значення, центри регіонів	обласних систем розселення з наданням послуг епізодичного попиту
Переважно середні міста обласного значення, значні промислові, промислово-транспортні центри мікрорегіонів	міжрайонних систем розселення з наданням послуг епізодичного та періодичного попиту
Малі міста обласного чи районного значення, місцеві центри економічної активності: промислові, промислово-аграрні, промислово-транспортні	переважно центри районних та внутрішньорайонних систем розселення (об'єднаних територіальних громад) з наданням послуг міжселенного періодичного та повсякденного попиту
Малі міста районного значення, селища, села, переважно аграрні, центри об'єднаних територіальних громад	з наданням послуг повсякденного попиту та розвитку зеленого туризму

Відповідно до ДБН Б. 2.2. – 12:2019 «Планування та забудова територій» [6] класифікація населених пунктів в залежності від соціально-культурного, промислового потенціалу та місця розселення в системі розселення наведена в таблиці 5.1.

Населенні пункти в залежності від чисельності населення поділяються на групи, які представлені в таблиці 5.2.

Найбільші міста України та міста мільйонники - це Київ, Харків, Одеса, Львів, Дніпро, Донецьк, Запоріжжя. Великі міста України - Полтава, Вінниця, Черкаси та багато інших міст.

Таблиця 5.2. Групування населених пунктів за чисельністю населення [6]

Групи населених пунктів	Населення, тис. осіб	
	Міста	Сільські населені пункти
Найкрупніші (найзначніші)	Понад 800	Понад 5
Крупні (значні)	Понад 500 до 800	Понад 3 до 5
Великі	Понад 250 до 500	Понад 0,5 до 3
Середні	Понад 50 до 250	Понад 0,2 до 0,5
Малі*	До 50	Менше 0,2 *
*Включаючи селища		

Та маленькі містечка, але не менш важливі - Ізюм, Коломия, Бориспіль, Прилуки та ін. Звісно, саме велике та популярне місто - це столиця України (рис. 5.2.).

Київ розташований на річці Дніпро, яка розділяє його на Лівий та Правий берег. В місті нараховують багато підприємств, та вважають столицю - промисловим центром. Територія міста оточена лісами. На Дніпрі знаходиться Київська ГЕС. Місто славиться також своєю архітектурою. Багато збереглося пам'яток архітектури до нашого часу.

Київ вважають одним з найстаріших історичних центрів Європи. (Рис. 5.3.) [8.]

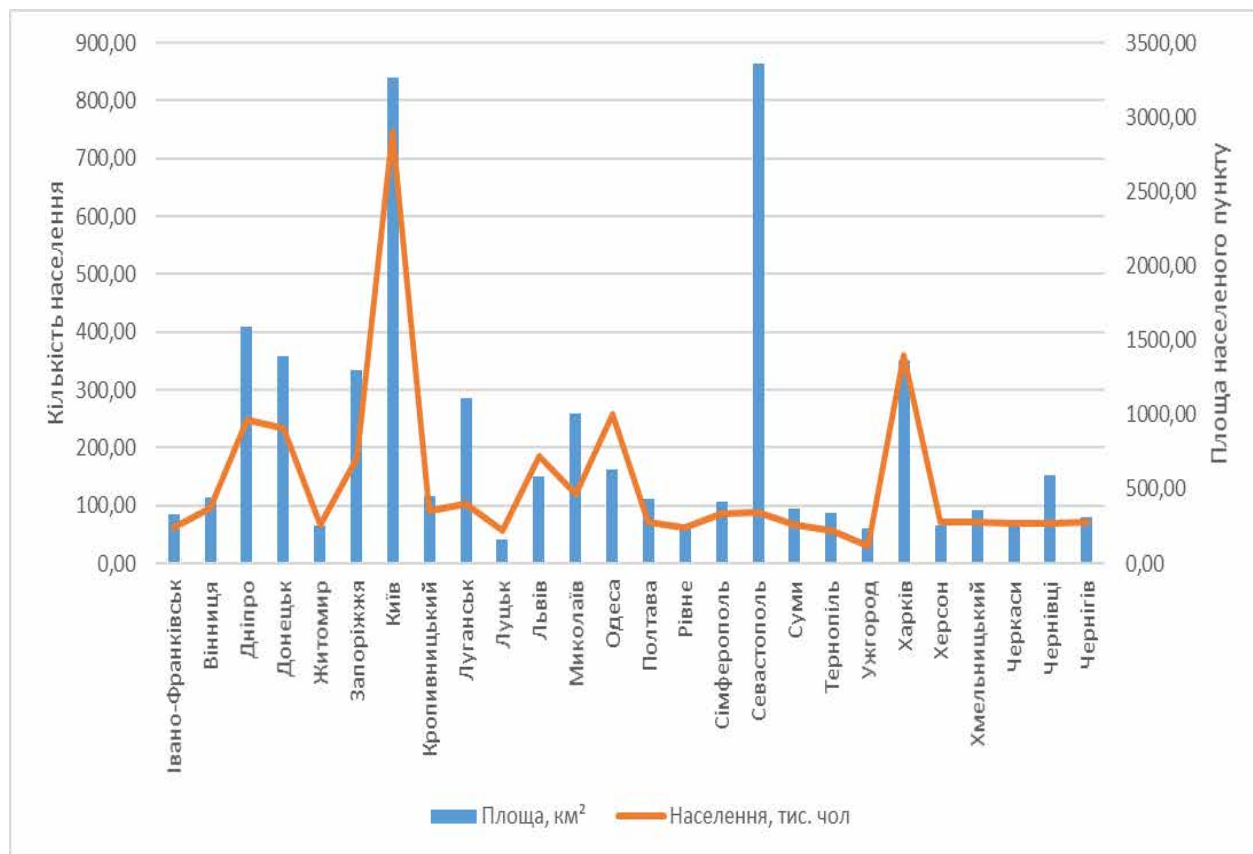


Рис. 5.2. Обласні центри України за площею та кількістю населення станом на 01.01.2022 р. [7]



Рис.5.3. * Київ, 2 967 360
*з відкритих джерел



Рис 5.4. *Харків, 1 421 125
*з відкритих джерел

Друге велике місто - це Харків. Це велике історичне, наукове, промислове та культурне місто України. Це місто молоді та розвитку. Саме в Харкові знаходиться інститут ім. Каразіна, який входить в топ 500 ВНЗ всього світу. (Рис. 5.4.)

Одеса - це перлина нашої країни. В місті панує свій колорит. Місто портове, знаходиться на північно - західному узбережжі Чорного моря. Одеса входить до трійки міст України за чисельністю архітектурної, культурної спадщини. Одеса відрізняється від інших міст України. Вона багата своєю історією, культурою, архітектурою. Однією яскравою особливістю Одеси є морський порт. (Рис. 5.5.)

Почесне четверте місце посідає місто Дніпро. Це ділове, промислове та наукове місто України. Розвинена металургійна, машинобудівна та гірничорудна промисловість. В місті розвинена освіта, культура та мистецтво. Місцем для прогулянки є набережна. Її довжина складає майже 23 км. (Рис. 5.6.)



Рис. 5.5.* Одеса, 1 010 537
*з відкритих джерел



Рис. 5.6.* Дніпро, 990 724
*з відкритих джерел

Донецьк - це великий металургійний та гірничорудний промисловий центр України. Свою назву наше місто отримало від річки Сіверський Донець, що тече через північ Донецької області і є дуже красивою, широкою і напрочуд величною. Багато чоловіків, що живуть у Донецьку, працюють в галузі вугільної промисловості. Також Донецьк є осередком наукової спадщини.

Запоріжжя також відноситься до найбільших міст України. Розташоване на берегах річки Дніпро. Через місто проходять основні торгівельні шляхи. Район міста характеризується значним природним потенціалом. Знаходяться залежі природного вугілля, родовища урану. Розвинені промислові галузі. За чисельністю населення місто посідає почесне шосте місце. Місто знаходиться неподалік міста Дніпра. Транспортна галузь дуже добре розвинена. Провідна роль посідає на

залізничний, річковий та автомобільний транспорт. Славиться місто своєю історичною спадщиною. (Рис.5.7.)

На заході України знаходиться велике місто по чисельності населення – це Львів. Це місто засноване багато століть тому. І має величезну історичну спадщину. В місті переплились між собою не тільки українська культура, а й польська та вірменська. Про це свідчать маленькі затишні вулички. В місті знаходиться багато музеїв, театрів, соборів. Це туристична столиця України. (Рис.5.8.)



Рис. 5.7.* Запоріжжя, 731 922
**з відкритих джерел*



Рис. 5.8.* Львів, 724 314
**з відкритих джерел*

Оцінка земельних ділянок у міській території вимагає аналізу багатьох різних факторів, які враховують місцеві умови та ринкові умови для визначення справедливої ринкової вартості.

5.2. Світовий досвід визначення міської території

Великі і малі населені пункти розташовані в центрі швидкозмінюючої світової економіки і виступають як її важлива складова. Вони є результатом і одночасно причиною глобального економічного зростання. Із всього світу люди масово переїжджають з сільських регіонів в міста в пошуках роботи, покращення умов життя та створення кращого майбутнього для своїх дітей. Це історично вперше, коли більш як половина населення планети проживає у міських районах, що становить понад чотири мільярди осіб.

Сучасною реальністю є той факт, що близько 55% світового населення мешкає у містах, і кожен день до міст переїжджає близько 180 000

осіб. Експерти передбачають, що до 2050 року цей показник зросте до 68%, що означає, що ще 2,5 мільярди людей переїдуть до міст, і приблизно 90% цього приросту населення відбудеться в Азії та Африці. Згідно з даними ООН, до 2050 року дві третини населення планети будуть проживати в міських районах.

Експоненціальне зростання великих міст почалося у другій половині ХХ століття. До 1800 року понад 90% населення світу проживало в сільських районах, але вже у 2000 році рівень урбанізації сягнув близько 40%. В середньому, кількість міського населення збільшується на приблизно 50 мільйонів осіб щороку. (див. рис.5.9.).

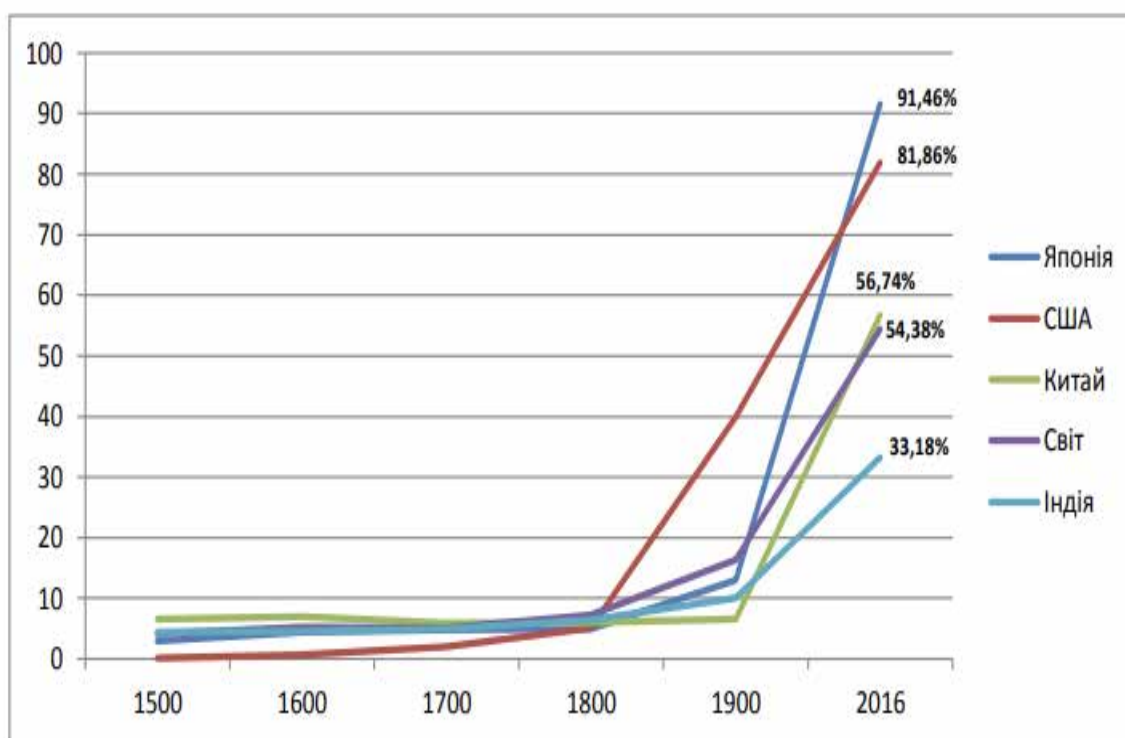


Рис.5.9. Динаміка частки міського населення в провідних країнах та світі з 1500 р. до 2016 р. [9]

Регіони з високим рівнем економічного росту є найбільш урбанізованими. В Північній Америці міське населення становить 86%, в Європі - 77%, в Латинській Америці - 75%, в Східній Азії - 47%, і в Південній Азії - 35%.

З 1950 року до 2018 року міське населення світу зросло з 751 мільйона до 4,2 мільярда осіб. Прогнозується, що до 2050 року загальне

населення планети збільшиться до 9,8 мільярда осіб. За оцінками, у містах буде проживати удвічі більше людей (6,7 мільярда), ніж у сільських районах (3,1 мільярда) [10].

Визначення міської території відрізняється різних країнах світу. Але зазвичай найменшою густотою населення для міської території вважають 400 чоловік на квадратний кілометр. В європейських країнах міські території визначаються на основі міського типу землекористування, яке не дозволяє відстані між об'єктами забудови більшої 200 м, і використовують супутникову зйомку замість переписних кварталів для визначення меж міської території (табл. 5.3.). В менш розвинених країнах додатково до вимог землекористування і густоти населення, іноді використовують вимогу про те, що більшість населення, як правило 75 %, не займається сільським господарством та / або рибальством.

Таблиця 5.3. Класифікація країн за рівнем урбанізації, станом на початок 2018 р [11]

Дуже високий рівень, понад 80%		Високий рівень, від 50% до 80%		Середній рівень, від 20% до 50%		Низький рівень, менше 20%	
Кувейт	100	Палау	79,9	Тайланд	49,9	Непал	19,7
Монако	100	Коста Ріка	79,3	Філіпіни	46,9	Шрі-Ланка	18,5
Сінгапур	100	Греція	79,1	Єгипет	42,7	Самоа	18,2
Ватикан	100	Білорусь	78,6	Пакистан	36,7	Руанда	17,2
Бельгія	98,0	Німеччина	77,3	Індія	34,0	Малаві	16,9
Японія	91,6	Росія	74,4	Таджикистан	27,1	Нігер	16,4
Австралія	86,0	Україна	69,4	Афганістан	25,5	Ліхтенштейн	14,3
Великобританія	83,4	Польща	60,1	Уганда	23,8	Папуа Нова Гвінея	13,2
США	82,3	Словаччина	53,7	Чад	23,1	Бурунді	13,0
Канада	81,4	Намібія	50,0	Ефіопія	20,8	Карибські о-ви	9,1

У Франції поділ на міста та село має неформальний характер. Французи, зазвичай, суб'єктивно відрізняють місто, яке має більш ніж 10 000 жителів (місто) і те, яке має менше 10 000 (мале місто). Для великих міст може бути використаний термін метрополія (велике місто).

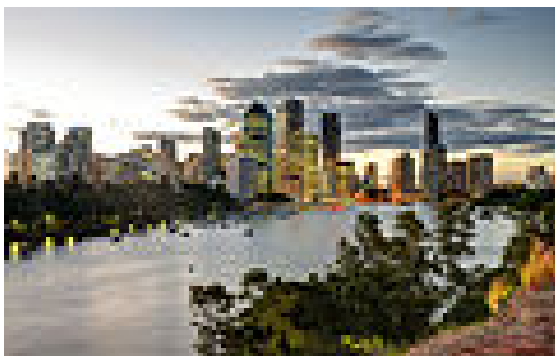
В Японії статус міста надається таким містечкам або селам, кількість мешканців яких перевищує 50 000 осіб.



Сідней, 5 131 326



Мельбурн, 4 850 740



Брисбен, 2 408 223



Рис.Перт, 2 043 138

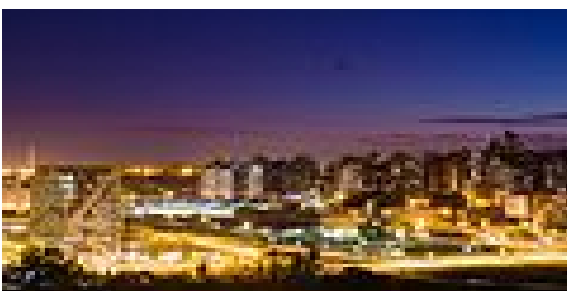
Рис. 5.10. Найбільші міста Австралії, Перетис 2016 року.



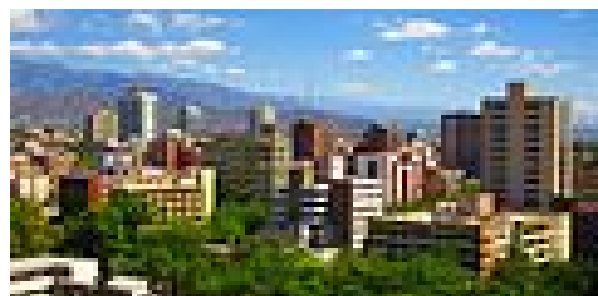
Буенос-Айрес, 2 983 000



Росаріо, 1 429 000

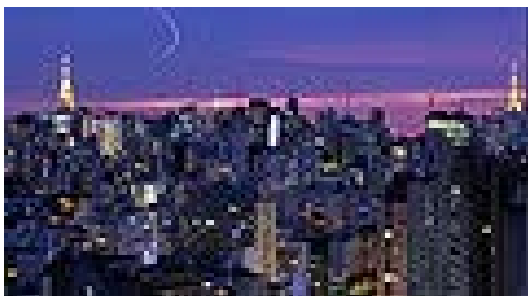


Кордова, 1 519 000

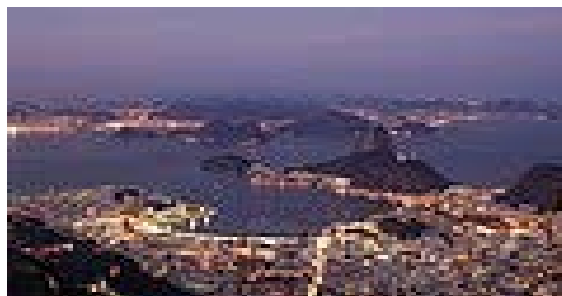


Мендоса, 1 082 000

Рис. 5.11. Найбільші міста Аргентини, Перелік 2015 року.



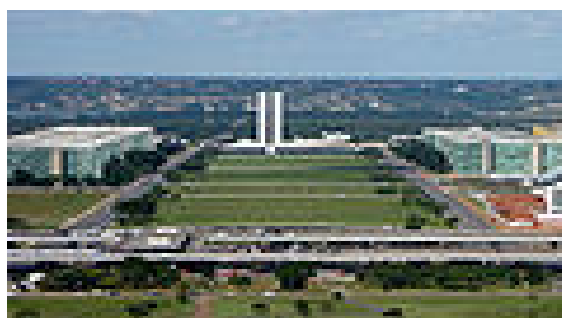
Сан-Паулу, 12 176 866



Ріо-де-Жанейро, 6 688 927



Салвадор, 2 974 703



Бразилія, 2 857 329

Рис. 5.12. Найбільші міста Бразилії

В Данії термін «місто» застосовується до пункту з кількістю жителів не менш 200людей, а відстань між сусідніми населеними пунктами до 200 метрів, називається «зоною міста»

Швеція відмінила офіційний юридичний термін місто у 1971 році. Використовується тільки слово муніципалітет

У Новій Зеландії - «місто повинне мати мінімальну кількість населення 50 000, бути переважно міським по характеру, бути самостійним підрозділом і головним центром діяльності в рамках регіону».[10]

За оцінками ООН, в майбутньому загальна чисельність населення світу досягне восьми мільярдів чоловік. Враховуючи нинішній приріст населення, ООН також прогнозує, що населення планети досягне 8,5 мільярдів у 2030 році та 9,7 мільярдів у 2050 році (рис. 5.10. - 5.12.)

Більшість найбільш густонаселених міст у світі знаходяться у двох найбільш густонаселених країнах світу, Китаї та Індії . Серед них Шанхай і Пекін з населенням 25 і 22 мільйони відповідно, Делі (27 мільйонів) і Мумбаї (понад 21,5 мільйона).

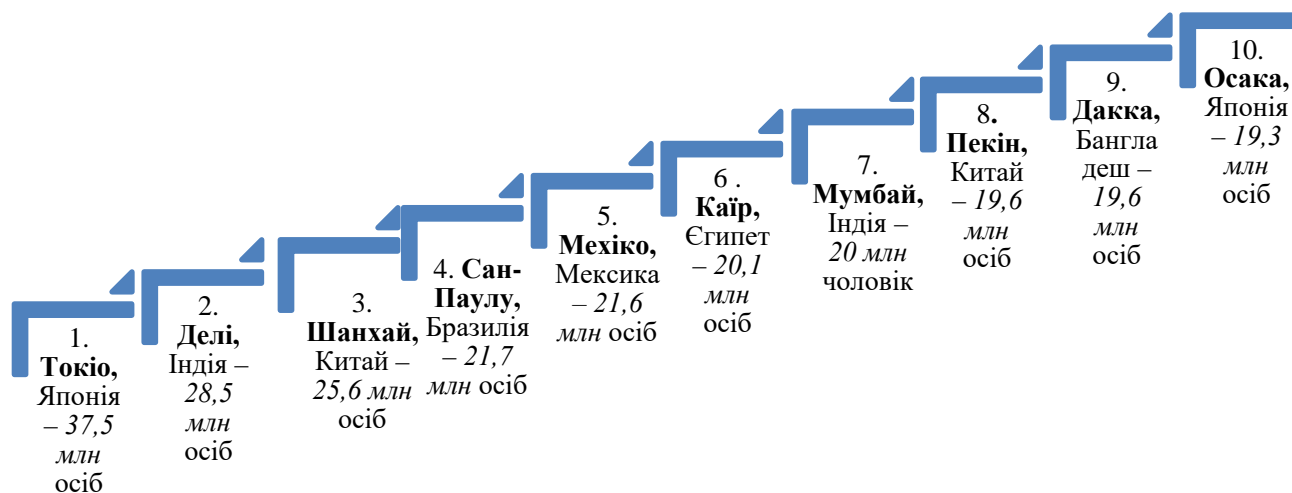


Рис. 5.13. Кількість населення найбільших міст світу, 2023 р. [5].

Проте Токіо є найбільшим містом у світі, якщо врахувати всю зону токійського метрополітену, із загалом понад 38 мільйонів жителів. Інше японське місто, Осака, також має дуже велике населення – майже 20,5 мільйонів. Є також ряд неазіатських міст із високим населенням, зокрема Мехіко (понад 21 мільйон), Каїр (майже 19,5 мільйонів) і Буенос-Айрес (майже 15,5 мільйонів) (рис. 5.13) [5].

5.3. Законодавча база земельної власності та планування населених пунктів.

Оцінка земельних ділянок в Україні включає в себе як правові, так і економічні аспекти. (Рис.5.14)

Законодавча база та нормативні акти з питань земельного власності, зонування та планування населених пунктів є досить розгалуженими та складними. Основним нормативно-правовим актом, що регулює земельні відносини в Україні є Земельний кодекс, в якому прописані загальні положення земельного права, визначені права та обов'язки власників землі, орендарів, користувачів та інших осіб, які здійснюють

правовідносини з землею. Крім того, в Земельному кодексі містяться норми щодо охорони та використання земель, порядок їх відчуження та придбання, землевпорядкування та землекористування [12].

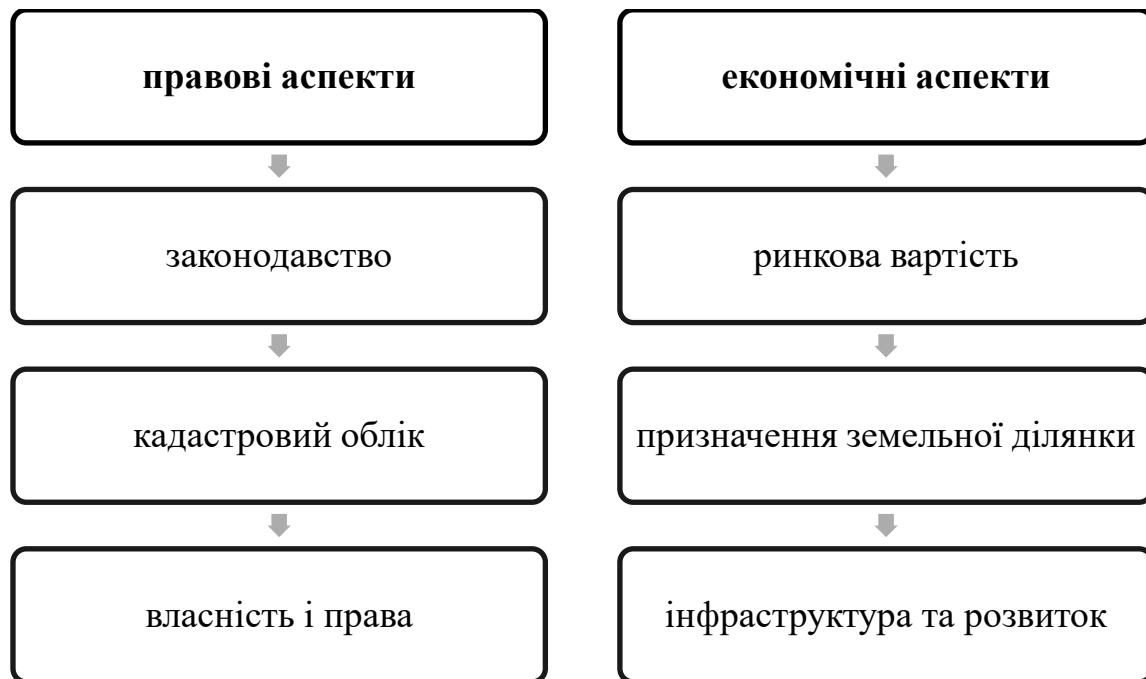


Рис. 5.14. Поділ на правові та економічні аспекти оцінки

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [13] встановлює «правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Він визначає засади планування і забудови територій.



Планування і забудова територій - діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб

Відповідно ст. 2 закону [13] передбачає :

- прогнозування розвитку територій;
- забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;

- визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, транспортних, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів;
- встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності;
- розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів;
- реконструкцію існуючої забудови та територій;
- збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;
- створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;
- створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;
- проведення моніторингу забудови;
- ведення містобудівного кадастру;
- здійснення контролю у сфері містобудування

Крім цього, в Україні існують інші нормативні акти, що регулюють земельні відносини та містобудівну діяльність, зокрема: Закони України «Про земельний кадастр», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про природно-заповідний фонд України», «Про охорону культурної спадщини», «Про транспорт»; Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку затвердження планів зонування територій», «Про затвердження Порядку здійснення землеустрою», «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» тощо.

Основні принципи земельного права включають у себе певні засади (рис. 5.15.).

Планування населених пунктів передбачає створення та реалізацію планів розвитку населених пунктів, включаючи планування територій, розташування будівель та інфраструктури, зонування територій, охорону

довкілля тощо. Планування населених пунктів дозволяє забезпечити раціональне використання території та ефективне розміщення інфраструктури, забезпечити зручні умови для життя та праці мешканців, забезпечити безпеку населення та охорону довкілля.

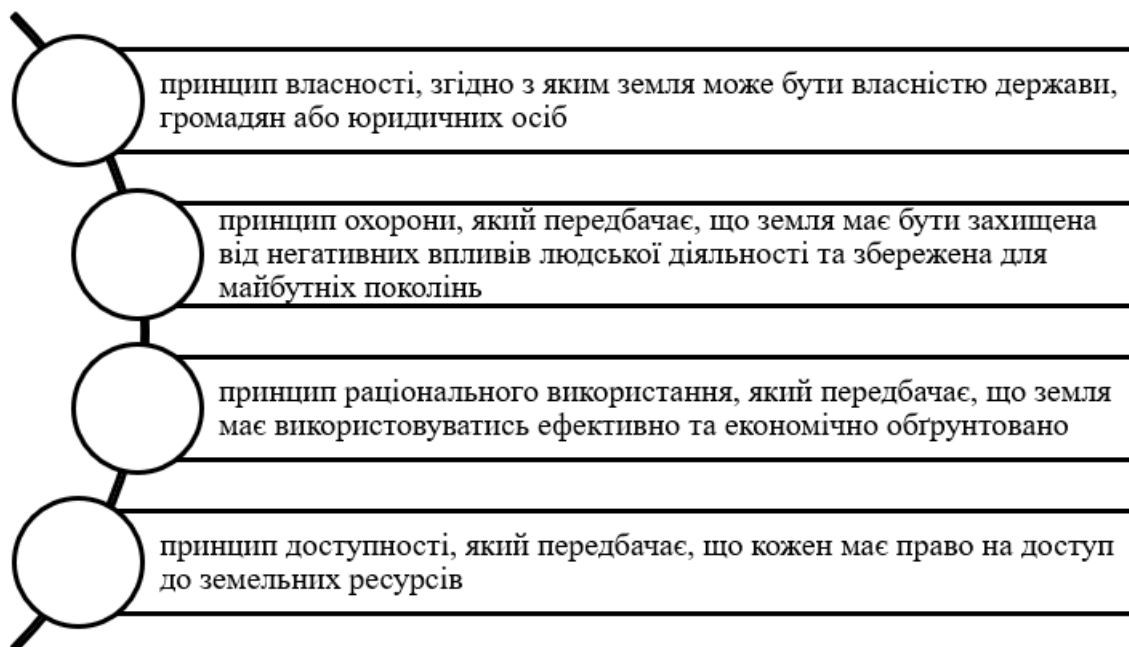


Рис. 5.15.Принципи земельного законодавства

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17 червня 2020 р. Передбачено зміни у здійсненні просторового планування земель:

➤ розроблення нової планувальної документації – комплексного плану просторового планування території територіальної громади, яка буде визначати вимоги щодо використання території як в межах, так і за межами населених пунктів; затвердження вказаної документації буде здійснюватися сільськими, селищними, міськими радами;

➤ надання комплексному плану, генеральному плану населеного пункту, детальному плану території статусу не тільки містобудівної документації, а й документації із землеустрою, а розроблення такої документації буде допускатися виключно за участю сертифікованого інженера-землевпорядника;

➤ надання можливості за допомогою комплексного плану, генерального плану населеного пункту, плану детального планування: формувати земельні ділянки комунальної власності; вносити до Державного земельного кадастру відомості про земельні ділянки, сформовані до 2004 року;

➤ вносити до кадастру відомості про обмеження у використанні земель;

➤ внесення планувальних обмежень, які встановлюються містобудівною документацією («червоні», «жовті», «зелені» лінії тощо до Державного земельного кадастру;

➤ здійснення резервування земель, необхідних для будівництва суспільно-корисних об'єктів (доріг, мостів, ліній електропередачі тощо);

➤ можливість громад утворювати власні органи містобудування та архітектури, які зможуть видавати містобудівні умови та обмеження на всій території громади;

➤ можливість зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності без розроблення проектів землеустрою щодо їх відведення у разі, якщо нове цільове призначення узгоджується із функціональним зонуванням території, визначеним містобудівною документацією;

➤ підвищення розміру втрат сільськогосподарського виробництва, які сплачуються до місцевих бюджетів при зміні цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення (30% різниці у нормативній грошовій оцінці земельних ділянок після та до зміни цільового призначення);

➤ закріплення у нормах Водного та Земельного кодексів України норм, відповідно до яких прибережні захисні смуги вважаються встановленими за принципом «в силу закону» без необхідності розробленні додаткових документацій.

Українська законодавча база та нормативні акти з питань земельного власності, зонування та планування населених пунктів регулюють використання земельних ресурсів, забезпечуючи належний рівень захисту

прав власності на землю, раціональне використання території та охорону довкілля. Важливо пам'ятати про відповідальність за порушення земельного законодавства та нормативних актів у цій сфері, оскільки це може мати серйозні наслідки для землекористувачів та жителів населених пунктів.

5.4. Розвиток системи інвентаризації міських земель як частини кадастрового обліку

Кадастровий облік. Земельні ділянки повинні бути зареєстровані в державному кадастрі нерухомості, інакше їх оцінка не може бути проведена. Кадастровий облік забезпечує визначення реальних характеристик земельної ділянки, таких як розмір, розташування та призначення.

Для створення інформаційної основи ведення державного земельного кадастру в населених пунктах, реєстрації земельних ділянок, видачі власникам землі (землекористувачам) документів, що засвідчують право власності на землю або право користування нею, забезпечення створення банку даних у паперовому вигляді та на електронних носіях, організації постійного контролю за використанням земель є проведення цієї інвентаризації земель.



Державна інвентаризація земель та земельних ділянок - інвентаризація земель, яка проводиться з метою формування земельних ділянок усіх форм власності, визначення їх угідь та у разі потреби віднесення таких земельних ділянок до певних категорій для інформаційного наповнення Державного земельного кадастру

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель,

встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування (рис. 5.16.). [14]



Рис. 5.16. Приклади Інвентаризаційного плану, який складається після завершення робіт з інвентаризації земель

У зв'язку з процесом децентралізації державного управління який триває останні роки в Україні, велика кількість міст, сіл та селищ вже створили об'єднані територіальні громади а інші перебувають в процесі перетворення в ТГ, відповідно інвентаризація землі (земель) стане одним з ключових факторів їх подальшого успіху та розвитку кожної громади та ТГ зокрема.

Таким чином, інвентаризація в контексті територіального планування землекористування покликана вирішити такі основні завдання – рис.5.17.

Основними завданнями проведення інвентаризації земель населених пунктів є:

- виявлення всіх землекористувачів, власників землі зі встановленням меж їх ділянок;
- виявлення земельних ділянок, що не використовуються або використовуються нерационально, не за цільовим призначенням;
- встановлення фактичних меж землекористувань, проектних та фактичних меж районів (у містах), а також окружних меж населених пунктів і закріплення їх на місцевості відповідними межовими знаками.

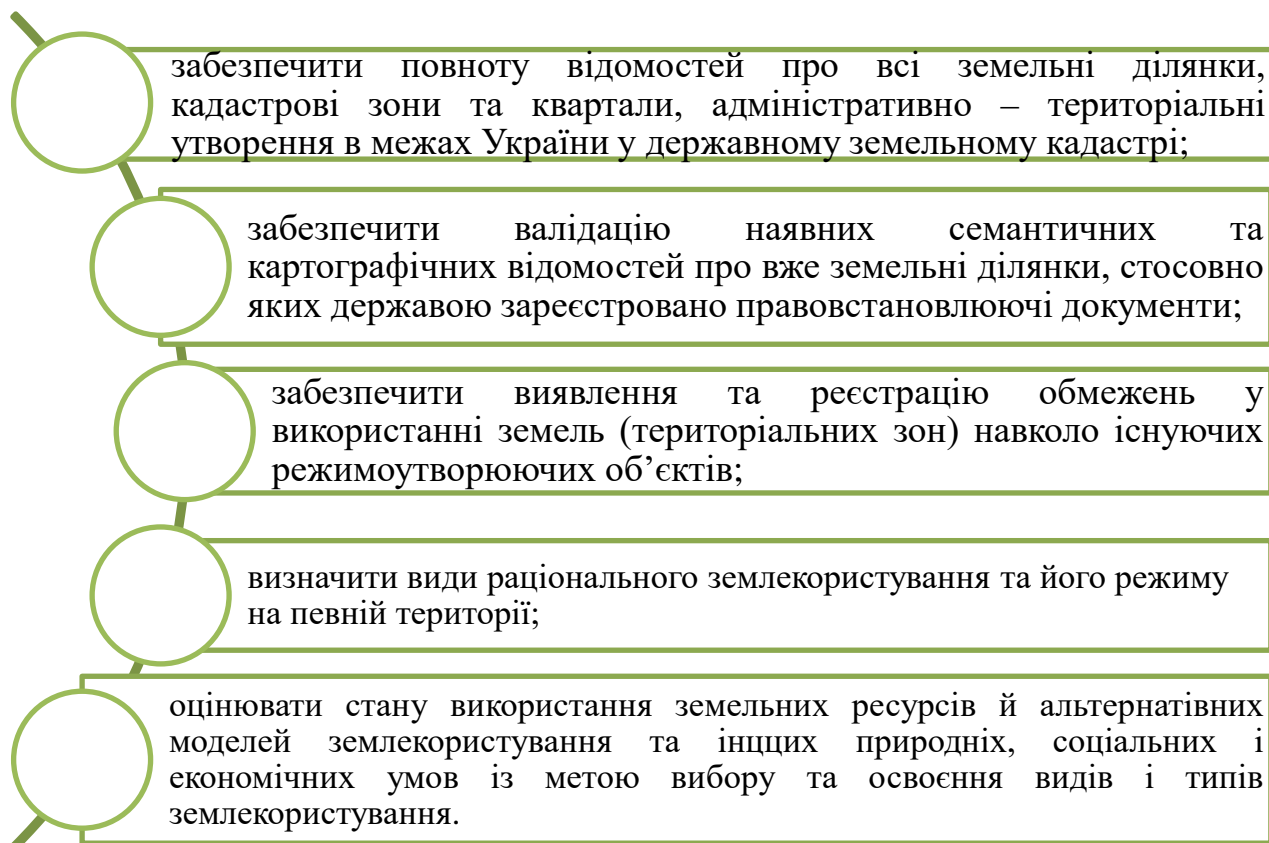


Рис. 5.17.Завдання інвентаризації в контексті територіального планування землекористування

Інвентаризація земель населених пунктів може бути запланована в межах населеного пункту, кварталів або окремих землекористувачів. (рис.5.18.).

Загальне керівництво роботами з інвентаризації земель населених пунктів та їх організація покладаються на міські управління земельних ресурсів та управління (відділи) земельних ресурсів міст обласного (районного) підпорядкування й місцеві земельні органи Держгеокадастру України.

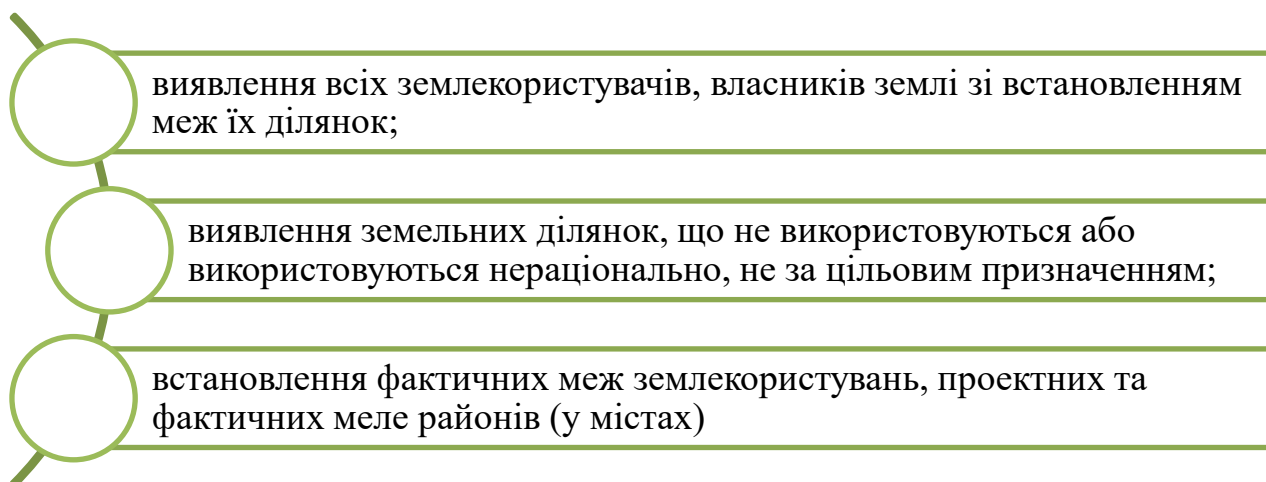


Рис. 5.18. Основними завданнями проведення інвентаризації земель населених пунктів



Рис. 5.19. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо організації робіт із проведення інвентаризації земель

Безпосередня організація робіт із проведення інвентаризації земель населених пунктів та керівництво ними згідно із законодавством покладаються на державні адміністрації міст Києва і Севастополя, відповідні органи місцевого самоврядування – управління земельних ресурсів міст Києва і Севастополя та управління (відділи) земельних ресурсів міст обласного (районного) підпорядкування.

Організація робіт із проведення інвентаризації земель міст, селищ районного підпорядкування і сільських населених пунктів та керівництво ними покладаються на державні адміністрації районів та районні відділи земельних ресурсів. (Рис. 5.19.)

5.5. Економічні чинники вартості земельних ділянок у міському середовищі

Вартість земельних ділянок у міському середовищі визначається багатьма факторами, серед яких важливі економічні. (Рис. 5.20).



Рис. 5.20. Економічні фактори визначення вартості земельних ділянок у міському середовищі

Розглянемо вплив соціально-економічний розвиток міського середовища на прикладі м. Києва. Оскільки Київ є лідером у сфері залучення інвестицій по Україні. В економіці міста зосереджена найбільша частка загальнодержавного обсягу прямих іноземних інвестицій – 54%.

За даними інформаційного звіту [16] у 2021 році індекс промислової продукції підприємств м. Києва відносно 2020 року, за попередніми даними, становив 102,4% (в Україні – 101,1%), за секцією «Переробна промисловість» зростання виробництва спостерігалось нарівні 106,9% (Рис. 5.21).

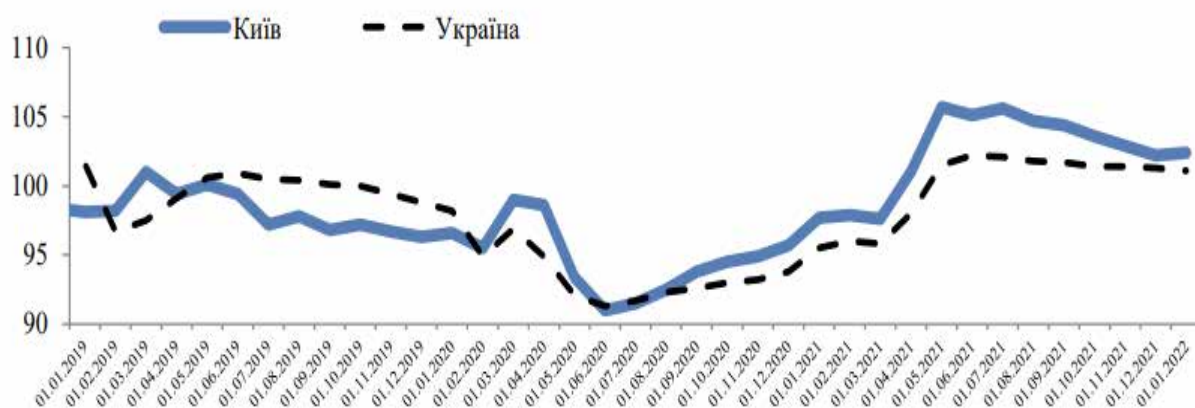


Рис. 5.21. Індекс промислової продукції в м. Києві порівняно з Україною, наростаючим підсумком у % до відповідного періоду попереднього року

Таблиця 5.4. Обсяги виробленої будівельної продукції за видами

	Виконано будівельних робіт		
	млн грн	у % до загального обсягу	у % до відповідного періоду попереднього року
Будівництво	54707,9	100,0	106,6
Будівлі з них	32028,8	58,5	113,6
житлові	15204,8	27,8	124,1
нежитлові	16824,0	30,7	106,0
Інженерні споруди	22679,1	41,5	97,2

Обсяг виробленої будівельної продукції, за попередніми даними, у 2021 році становив 54,7 млрд грн (21,5% загальнодержавного обсягу), що у порівняних цінах на 6,6% більше рівня 2020 року (по Україні збільшення на 5,1%). (Рис. 5.22.), (Табл. 5.4.)

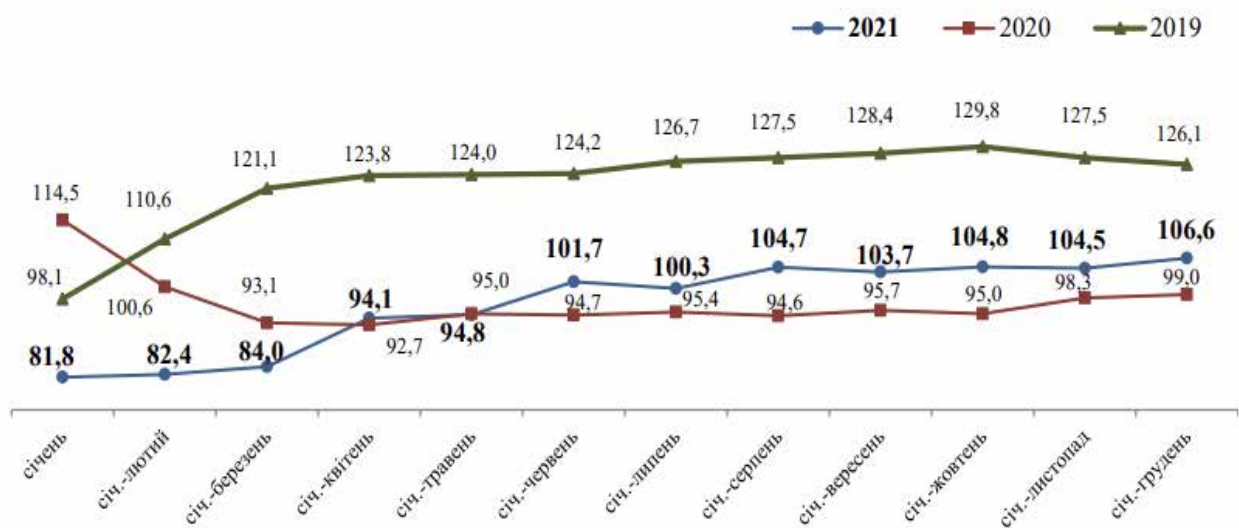


Рис. 5.22. Динаміка обсягу виробленої будівельної продукції по м. Києву порівняно з відповідним періодом попереднього року, %

Таблиця 5.5. Капітальні інвестиції за джерелами фінансування, у % до загального обсягу

	Січень-вересень 2020 року	Січень-вересень 2021 року
Всього	100	100
Зокрема за рахунок		
коштів державного бюджету	3,7	
коштів місцевих бюджетів	5,8	3,3
власних коштів підприємств та організацій	75,9	4,2
коштів банків та інших позик	8,6	79,7
коштів іноземних інвесторів	0,9	5,3
коштів населення на будівництво житла	3,2	... ²
інших джерел фінансування	1,9	5,8

Відповідно звіту [16] у січні-вересні 2021 року інвестиційна діяльність продовжує зазнавати суттєвого впливу кризової ситуації, спричиненої пандемією COVID-19. Так, у січні-вересні 2021 року обсяг освоєних капітальних інвестицій становив 101,9 млрд грн (30,7% загальнодержав-

ного обсягу), що на 1,9% більше обсягу капітальних інвестицій січня-вересня 2020 року (в Україні збільшення на 9,7%). (Табл. 5.5.)

У січні-вересні 2021 року найбільшу частку (28,6% усіх капітальних інвестицій) освоєно промисловими підприємствами. Значний обсяг інвестицій використано також підприємствами сфери транспорту, складського господарства, поштової та кур'єрської діяльності (14,6%), оптової та роздрібною торгівлі; ремонту автотранспортних засобів і мотоциклів (12,9%), сфери інформації та телекомунікації (10,4%), операцій з нерухомим майном (7,8%) тощо.

За офіційними даними Національного банку України у III кварталі 2021 року обсяг унесених в економіку міста Києва прямих інвестицій (інструментів участі в капіталі та боргових інструментів) становив 652,7 млн дол. США (в Україні – 2386,1 млн дол. США). Станом на 30.09.2021 р. (за оперативними даними) обсяг унесених в економіку міста Києва прямих інвестицій (інструментів участі в капіталі) з початку інвестування становив 18 494,9 млн дол. США (41% загальнодержавного обсягу). Темп зростання обсягу прямих інвестицій становив 117,1% до обсягів станом на 30.09.2020 (15 788,7 млн дол. США). [16]

Попри воєнний стан, введений в Україні через широкомасштабне військове вторгнення російської федерації 24 лютого 2022 року, у столиці продовжують реалізовувати інвестиційні проекти. В Києві продовжують реалізовувати інвестиційні проекти у сферах розвитку інфраструктури спорту та відпочинку, охорони здоров'я, благоустрою та облаштування зупинок громадського транспорту, забезпечення містян продуктами харчування, що користуються найвищим споживчим попитом. У рамках виконання інвестиційних договорів продовжується будівництво медичного центру та житлових будинків.

Під час воєнного стану інвестори переважно виконують умови інвестиційних договорів у частині передбачених щомісячних та щоквартальних платежів замовникам проектів на утримання і розвиток території.[17]

Від початку 2022 року на розвиток соціальної та інженерної інфраструктури інвестори сплатили в бюджет Києва понад 10 млн грн.

Обсяг залучених інвестицій у поточному році наразі складає 17 млн грн. Чимало підприємців-інвесторів активно долучились до підтримки Збройних Сил України та внутрішньо переміщених осіб, які прибувають у Київ [17].

Крім вищерозглянутих економічних факторів, слід зупинитися і на ринкових, таких як:

- попит і пропозиція;
- рівень попиту на земельні ділянки у конкретному районі міста;
- кількість доступних земельних ділянок на ринку;
- цінова конкуренція серед покупців і продавців.

Попит на землю – платоспроможна потреба в ній, а пропозиція – є прагненням землевласників продати свої земельні ділянки за певну ціну. Під впливом взаємодії попиту і пропозиції формуються ринкові ціни на товар. Проте, земля є особливим товаром, оскільки вона обмежена в просторі, що зумовлює нееластичність пропозиції. А це зумовлює обмеженість впливу ринкового механізму на ціноутворення.

Попит на землю формується під впливом основних трьох груп чинників (рис. 5.23): адміністративно-економічних, природно-кліматичних і соціальних.



Рис. 5.23. Чинники, які визначають попит на землю

Попит на земельні ділянки сільськогосподарського призначення залежить не лише від продуктивності чи ціни землі, а переважно від цін на сільськогосподарську продукцію. Після 20 років мораторію, ринок купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення працює вже 2 роки. Для аграріїв земля – це додатковий актив для залучення кредитів та інвестицій.

Основними чинниками, які визначають попит на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, є:

- економічна політика держави;
- рівень науково-технічного розвитку;
- місцезнаходження земельної ділянки;
- придатність для ведення промислового чи житлового будівництва;
- якість інженерного облаштування території;
- життєвий рівень населення;
- демографічний стан регіону;
- рівень ділової активності у регіоні;
- кліматичні та екологічні умови в певному регіоні.

Під впливом взаємодії попиту і пропозиції формуються ринкові ціни. Оскільки земля обмежена в просторі, сукупна пропозиція землі є абсолютно нееластичною, що зумовлює обмеженість впливу ринкового механізму на ціноутворення.

Досить важливі в сфері оціночної діяльності і екологічні фактори.

Під екологічними факторами або чинниками навколишнього середовища розуміють будь-яке природне явище або якісний стан навколишнього середовища та його окремих компонентів.

Екологічні чинники можуть впливати на вартість суб'єкта нерухомості, як позитивно – підвищуючи вартість, так і негативно – знижуючи її. Під якісним станом середовища розуміється якість основних компонентів навколишнього середовища в межах населених пунктів (якість води, ґрунтів, повітря) та якість штучних об'єктів нерухомості (якість будівельних матеріалів, питної води у водопроводі тощо).

Оцінюючи вартість нерухомості потрібно виділяти такі класи екологічних чинників:

➤ екологічні чинники - безпосередньо впливають на вартість нерухомості на момент експозиції на ринку, або здатні змінити її після виявлення в майбутньому. Визначаються локалізацією об'єкта (наприклад, розташування його в екологічно чистому або екологічно забрудненому районі, наявність, або відсутність поряд несприятливих об'єктів, якість будівельних матеріалів). Також цей клас чинників враховують під час зонування територій для нормативної грошової оцінки земель територіальної громади або населеного пункту;

➤ обмеження у використанні нерухомого майна, що пов'язані з екологічними обмеженнями щодо використання земель: природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення стаття 46-1, оздоровчого призначення стаття 48, історико-культурного призначення ст.54-1, водного фонду статті 61-62, промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення статті 65-77 Земельного кодексу України;

➤ юридичні зобов'язання, пов'язані із здійсненням виплат або з проведенням ремонтно-відновлюваних робіт та ліквідації заподіяної шкоди. Здійснення екологічних платежів і збір за забруднення довкілля: викиди в атмосферне повітря забруднюючих речовин стаціонарними і пересувними джерелами забруднення; скиди забруднюючих речовин безпосередньо у водні об'єкти та у системи каналізації; розміщення відходів; утворення радіоактивних відходів (включаючи вже накопичені);

➤ тимчасове зберігання радіоактивних відходів їх виробниками.

Відповідно даним екологічного паспорту м. Києва [18] Загальний рівень забруднення повітря за індексом забруднення атмосфери (ІЗА) у 2022 р. оцінювався як високий. Загалом по Києву перевищення середньодобових гранично допустимих концентрацій (ГДК с.д.*) спостерігалось з діоксиду азоту – у 2,5 рази, формальдегіду – у 1,9 рази, оксиду азоту – у 1,2 раза. Вміст фенолу був на рівні 1,0 ГДК с.д. (табл.

5.6.). Це речовини 2 і 3 класів небезпеки і такі, які протягом усього року найбільше забруднювали повітря міста.

Таблиця 5.6. Динаміка обсягів викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря за 2022 рік та два попередніх

Показники	2020 рік	2021 рік	2022 рік
Загальна кількість (одиниць) дозволів на викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря, виданих у поточному році суб'єкту господарювання, об'єкт якого належить до:	216	166	88
другої групи	80	68	15
третьої групи	136	98	73
Викиди забруднюючих речовин та парникових газів від стаціонарних джерел, тис. т	25,5	38,8	-
Викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря від стаціонарних джерел у розрахунку на км ² , т	30,5	46,4	-
Викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря від стаціонарних джерел у розрахунку на одну особу, кг	8,6	13,1	-

Станом на початок 2023 року було встановлено та працювало 7 пунктів спостереження за станом атмосферного повітря. Узагальнена інформація про стан забруднення атмосферного повітря представлена по 5-ти пунктах, через встановлення двох - у кінці грудня 2022 року. Детальна інформація про стан атмосферного повітря за кожним пунктом моніторингу включає актуальну інформацію про концентрацію забруднюючих речовин, метеорологічні параметри та значення індексу якості повітря. Інформацію про концентрацію забруднюючих речовин та метеорологічні параметри доступні для користувача уже через декілька хвилин після вимірювання (рис. 5.24).

Україна має розвинену систему оцінки земельних ділянок, яка дозволяє визначити їхню вартість з урахуванням різних аспектів, і ця вартість часто використовується при земельних операціях, податковому обліку і в інших економічних та правових питаннях.

Повномасштабна війна на території України, яку розпочала РФ актуалізувала багато нагальних проблем, які з урахуванням зміни клімату потребують поглиблених досліджень для прийняття рішень. Місто Київ

потребує створення сталого та екологічного майбутнього, у зв'язку з цим виникла необхідність у розроблені Екологічної стратегії та Плану адаптації до зміни клімату м. Києва.[18]



Рис.5.24. Індикативні датчики спостереження за станом атмосферного повітря у м. Києві

Внаслідок збройної агресії росії проти України з 24.02.2022 на території м. Києва спостерігались масові ураження вогнепальною, артилерійською та ракетною зброєю 156 територій міських лісів та природно-заповідного фонду м. Києва. Війна вплинула на кожний компонент довкілля воду, повітря, ґрунти, зелені насадження, тваринний та рослинний світ. Наслідки цього негативного впливу матимуть довгостроковий характер.

Збільшення кількості великогабаритних будівельних відходів, в наслідок руйнування житлового, громадського та промислового фондів столиці, під час ракетних атак збройними силами росії. Аналізуючи дані якості повітря за період воєнних дій (рис. 5.25), рівень забрудненості атмосферного повітря на території м. Києва переважно знаходиться в діапазоні «дуже низький» та «низький», крім періодів максимального.

Наразі в Україні встигають підраховувати збитки тільки від прямої шкоди військової агресії: ракетні атаки на підприємства та цивільні об'єкти, масштабні обстріли, пожежі.



Рис. 5.25. Рівень забрудненості атмосферного повітря на території м. Києва в період повномасштабного вторгнення

Що стосується тимчасово окупованих територій, то це можливо поки лише за допомогою супутникових знімків, але фінально це буде розраховуватися тільки після доступу на ці території та відповідних досліджень. При належному фінансуванні ми зможемо повністю оцінити шкоду довкіллю за 10 років або навіть менше. [19]



Контрольні питання та завдання

- 5.1. Які основні відмінності і схожості визначення міської території в різних країнах світу?
- 5.2. Які важливі аспекти міської території слід враховувати при плануванні міського розвитку?
- 5.3. Які виклики пов'язані із визначенням міської території в умовах росту населення та розвитку міст?
- 5.4. Які основні принципи і права власності на земельні ділянки передбачені в законодавстві?
- 5.5. Які закони та норми регулюють процес планування та розвиток населених пунктів?
- 5.6. Які інструменти і технології використовуються для інвентаризації

міських земель у вашому регіоні?

- 5.7 Які переваги забезпечує розвиток системи інвентаризації міських земель для міст та громад?
- 5.8. Як забезпечується сталий розвиток міського землекористування, і які інструменти використовуються для оптимізації земельного використання в містах?
- 5.9. Які стратегії та політики спрямовані на покращення сталого розвитку міського землекористування в вашому регіоні?
- 5.10. Які методи забезпечують моніторинг та оцінку міського землекористування для досягнення сталого розвитку?



Тести для самоконтролю

- 5.1. *Що включає в себе поняття «міська територія» при оцінці земельних ділянок?*
- a) тільки центральну частину міста;
 - b) всі населені пункти в міській області;
 - c) тільки промислові території;
 - d) всі земельні ділянки в місті, включаючи житлові, комерційні і інші зони.
- 5.2. *Які країни є лідерами у визначенні міських меж та розвитку міської території за світовими стандартами?*
- a) Латвія та Киргизстан;
 - b) Сполучені Штати Америки та Канада;
 - c) Сінгапур та Швейцарія;
 - d) Латвія і Фінляндія.
- 5.3. *Які вимоги стосовно планування населених пунктів передбачає законодавство?*
- a) відсутні;
 - b) заборона будівництва;
 - c) забезпечення сталого розвитку і зонування території;

d) планування лише на папері.

5.4. Які переваги приносить розвиток системи інвентаризації міських земель?

a) Відсутні;

b) збільшення ефективності управління міськими територіями;

c) погіршення наповненості бюджетів міста;

d) зменшення земельної власності.

5.5. Яким чином може оптимізація міського землекористування сприяти сталому розвитку міста?

a) заборона будівництва взагалі;

b) розробка довгострокових планів розвитку міських територій;

c) погіршення екологічного стану міського середовища;

d) оптимізація земельної власності.



Завдання на відповідь (так/ні)

5.1. Чи використовується геоінформаційна система для оцінки земель в міському середовищі? (так/ні)

5.2. Чи існують правові норми, які обов'язково вимагають оцінку земель в міському середовищі? (так/ні)

5.3. Чи здійснюється моніторинг оцінки земель у міському середовищі? (так/ні)

5.4. Чи може оцінка земель впливати на вартість нерухомості в міському середовищі? (так/ні)

5.5. Чи забезпечує оцінка земель сталість розвитку міст в майбутньому? (так/ні)



Список джерел

1. Фомін І. О. Основи теорії містобудування : підручник / І. О. Фомін; Ін-т змісту і методів навчання, Київ. держ. техн. ун-т буд-ва і архіт.

- Київ : Наукова думка, 1997. – 191 с.
2. <http://surl.li/mgjqq>
 3. Голиков А. П. Вступ до економічної і соціальної географії. Підручник / А. П. Голиков, Я. Б. Олійник, А. В. Степаненко. – К. : Либідь, 1997. – 320 с.
 4. Малахова С.О. Дослідження процесу економіко-планувального зонування території – URL: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/prvse/2010_4/48.pdf. (дата звернення 05.09.2022 р.)
 5. <https://worldpopulationreview.com/world-cities>
 6. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій
 7. <https://inside-ua.com/citiesbyarea>
 8. <https://travel-guide.in.ua/uk/article/51/naibilshi-mista-ukrayini>
 9. Hannah Ritchie. Urbanization. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ourworldindata.org/urbanization>
 10. Інформаційне агентство 1NEWS Урбанізація в світі набирає шалені темпи. URL: <http://surl.li/njrhu>
 11. Central Intelligence Agency. The World Factbook. URL: <http://surl.li/njrid>
 12. Земельний кодекс України:, Закон від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
 13. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <http://surl.li/axmjx>
 14. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476. URL: <http://surl.li/helat>
 15. Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України: Закон України від 28.07.2023 № 3285-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3285-20#Text>
 16. https://dei.kyivcity.gov.ua/files/2022/1/18/Cichen_zhovten_2021.pdf
 17. <http://surl.li/njrjg/>

18. Екологічний паспорт міста Києва 2022. URL: <https://mepr.gov.ua/wp-content/uploads/2023/04/Ekologichnyj-pasport-m.-Kyiv.pdf>
19. <https://www.radiosvoboda.org/a/skhemy-ekolohiya-viyna/32284610.html>

ТЕМА 6. НОРМАТИВНО-КОШТОРИСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ТА ЇЇ ЗАСТОСУВАННЯ В ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬНИХ ПОЛІПШЕНЬ

План

- 6.1. Значення і роль земельних поліпшень при оцінці земельних ділянок
- 6.2. Система проектно-кошторисної документації
- 6.3. Державні будівельні норми, нормативи і правила
- 6.4. Сучасні принципи ціноутворення у будівництві
- 6.5. Укрупнені показники відновної вартості та таблиці фізичного зносу конструкцій



Контрольні питання та завдання



Тести для самоконтролю



Список джерел

6.1. Значення і роль земельних поліпшень при оцінці земельних ділянок.

Поняття «земельні поліпшення» застосовують до будь-яких перетворень землі, що мають довгостроковий характер і призначені для того, щоб забезпечити певне використання землі, а значить корисність нерухомості в цілому.



Земельне поліпшення - це результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості

До земельних поліпшень **належать** матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної

інфраструктури тощо) природного та антропогенного походження (рис. 6.1- 6.2) [1]

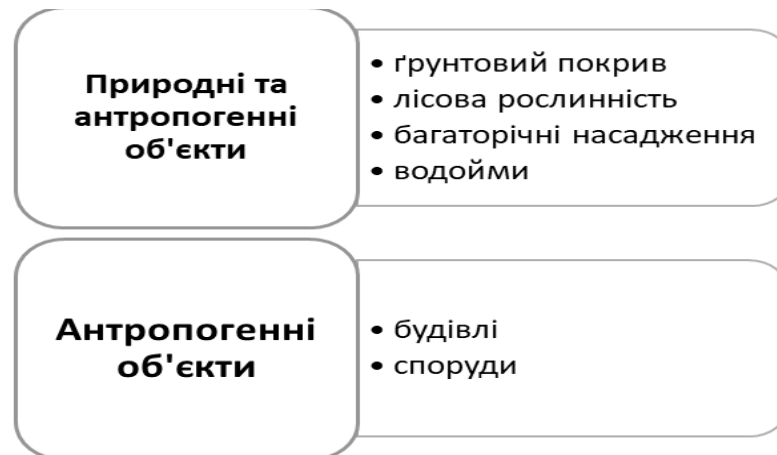


Рис. 6.1. Основні типи земельних поліпшень

Земельні поліпшення відіграють важливу роль у процесі оцінки земельних ділянок і мають значення як для власників, так і для потенційних покупців, інвесторів, оцінювачів та органів влади. Вони можуть як підвищувати, так і знижувати остаточну оцінку [17].



Рис. 6.2. Види земельних поліпшень [1]



Невід’ємне поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на покращення фізичного (технічного) стану або якісних характеристик земельної ділянки та земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки або земельних поліпшень

Фактори впливу земельних поліпшень враховуються при оцінці земельних ділянок, оскільки вони можуть вплинути на їхню ринкову вартість та прийняття рішень щодо інвестицій, розвитку або продажу землі. (Рис. 6.3.)



Надлишкове поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на зміну стану та/або якісних характеристик земельної ділянки та/або земельних поліпшень

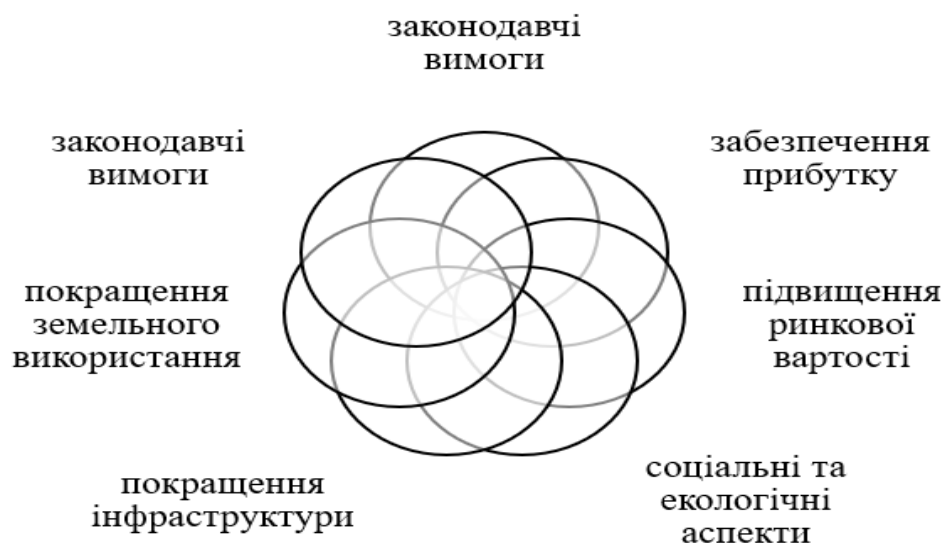


Рис. 6.3. Ключові аспекти значення та роль земельних поліпшень при оцінці земельних ділянок

Підвищення ринкової вартості. Земельні поліпшення, такі як будівлі, інфраструктура, ландшафтний дизайн, дороги та інші фізичні зміни на ділянці, можуть підвищити ринкову вартість землі, оскільки вони зроблять її більш привабливою для різних видів використання.

Забезпечення прибутку. Земельні поліпшення можуть призвести до збільшення доходів для власника земельної ділянки, наприклад, через оренду або продажу побудованої нерухомості.

Покращення інфраструктури. Земельні поліпшення можуть покращити якість життя мешканців і робочих у зазначеному районі, включаючи забезпечення доступу до електроенергії, водопостачання, каналізації та інших комунікаційних послуг.

Покращення земельного використання. Земельні поліпшення можуть зробити земельну ділянку більш продуктивною для сільськогосподарського або промислового використання, що, в свою чергу, може підвищити її вартість.

Законодавчі вимоги. У деяких випадках законодавство може вимагати виконання певних земельних поліпшень, наприклад, для забезпечення безпеки або дотримання екологічних норм.

Соціальні та екологічні аспекти. Земельні поліпшення також можуть впливати на якість навколишнього середовища та сприяти соціальній інтеграції, створюючи сприятливі умови для спільного використання та розвитку земельних ресурсів.

Таким чином, земельні поліпшення є одним із основних компонентів оцінки земельних ділянок і визначення їх вартості є ключовим моментом для формування реальної вартості об'єкта оцінки.



Оцінка земельних поліпшень – це процес визначення вартості покращень, які були внесені на земельну ділянку, з метою визначення її загальної ринкової вартості

Важливе місце в системі оцінки нерухомості, як виду земельних поліпшень, займає система проектно-кошторисної документації, оскільки вона допомагає визначити вартість будівництва або реконструкції об'єкта нерухомості. Така система містить інформацію, необхідну для визначення вартості робіт, матеріалів та послуг, пов'язаних з проектуванням та будівництвом об'єкта тощо.

6.2. Система проектно-кошторисної документації

Нормативно-кошторисна документація (НКД) є важливим інструментом в оцінці земельних поліпшень, особливо в галузі будівництва, реконструкції і інших земельних робіт. Ця документація включає в себе різні елементи, які дозволяють здійснювати контроль над вартістю та якістю робіт на земельних ділянках. Давайте розглянемо докладніше, що таке НКД і як її застосовують у оцінці земельних поліпшень.



Нормативно-кошторисна документація (НКД) - це набір документів і матеріалів, що визначає вимоги і норми для виконання певних видів робіт на земельних ділянках

Головною метою нормативно-кошторисної документації (НКД) є створення єдиного стандарту, який регулює процес ведення будівництва, реконструкції та інших робіт на земельних ділянках. (Рис. 6.4.)



Рис. 6.4. Основні елементи нормативно-кошторисної документації

Нормативно-кошторисної документації є основним документ в будівництві, який формує вимоги до об'єкта. Будь-яке будівництво починається з проектування та складання кошторису витрат. Застосування нормативно-кошторисної документації в оцінці земельних поліпшень включає певні кроки. (Рис. 6.5.)

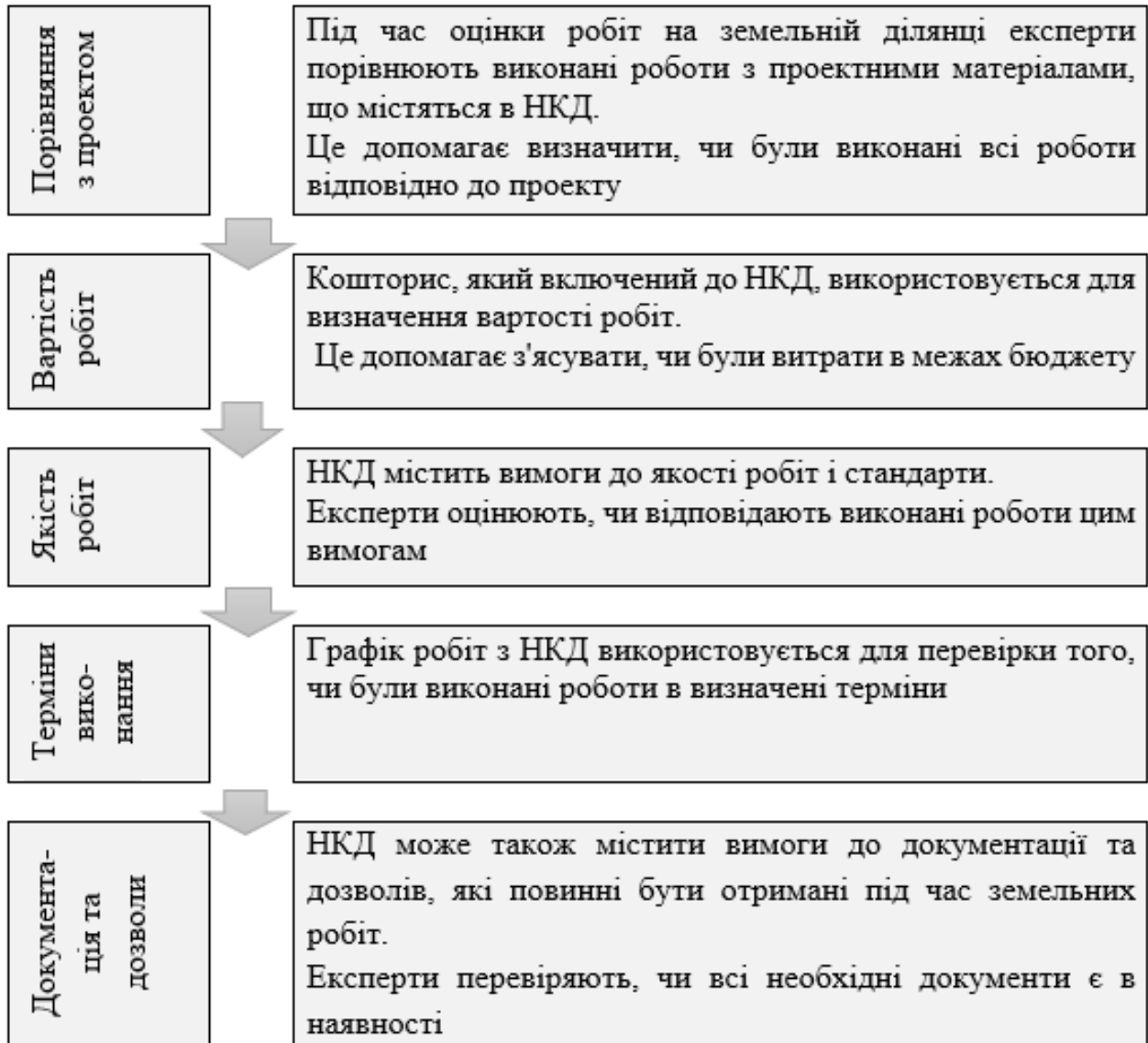


Рис. 6.5. Кроки застосування нормативно-кошторисної документації в оцінці земельних поліпшень

Застосування нормативно-кошторисної документації у процесі оцінки земельних поліпшень допомагає забезпечити відповідність робіт вимогам і стандартам, контролювати витрати та відстежувати терміни

виконання. Це важливо для забезпечення успішного завершення будівництва та збереження якості земельних поліпшень.

Планування витрат є найважливішою складованою успішної реалізації проєкту. План витрат за проєктом називають кошторисом. Ціна у договорі виконання робіт може бути визначена у кошторисі [ст.844, 1]. Обов'язкам підрядника є виконувати роботи, які визначені у проєктній документації та в кошторисі (проєктно-кошторисній документації), якщо інше не встановлено договором [ст. 877, 2].



Проєктна документація - затвержені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва

Проєктна документація на будівництво повинна відповідати положенням законодавства, вимогам містобудівної документації, будівельним нормам, правилам та нормативним документам, обов'язковість використання яких встановлено законодавством.

При розробленні проєктної документації можна застосовуватися будівельне інформаційне моделювання. Вимоги до складу, змісту та обміну інформацією під час використання процесів будівельного інформаційного моделювання у проєктуванні визначаються у завданні на проєктування [3].

Проєктна документація на реконструкцію, капітальний ремонт існуючого об'єкта або його частини розробляється в обсязі, необхідному для реалізації передбачених проєктних рішень.



Проєктування – невід'ємна частина будівельного процесу і включає в себе два етапи: складання робочої документації (тексту і графіки), а також безпосереднє створення проєкту

Проєктна документація на будівництво об'єктів розробляється з урахуванням вимог містобудівної документації, вихідних даних на проєктування та дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, нормативно-правових актів з охорони праці.

Проектно-кошторисна документація необхідна не тільки при будівництві заміського котеджу з нуля, але і при його реконструкції або перепланування. Щоб приступити до створення проекту приватного будинку, замовнику потрібно надати проектувальнику план земельної ділянки з проведеними роботами по встановлення його меж. Габарити будівлі, його розташування та інші технічні характеристики будуть залежати безпосередньо від цих даних. (Рис. 6.6.)

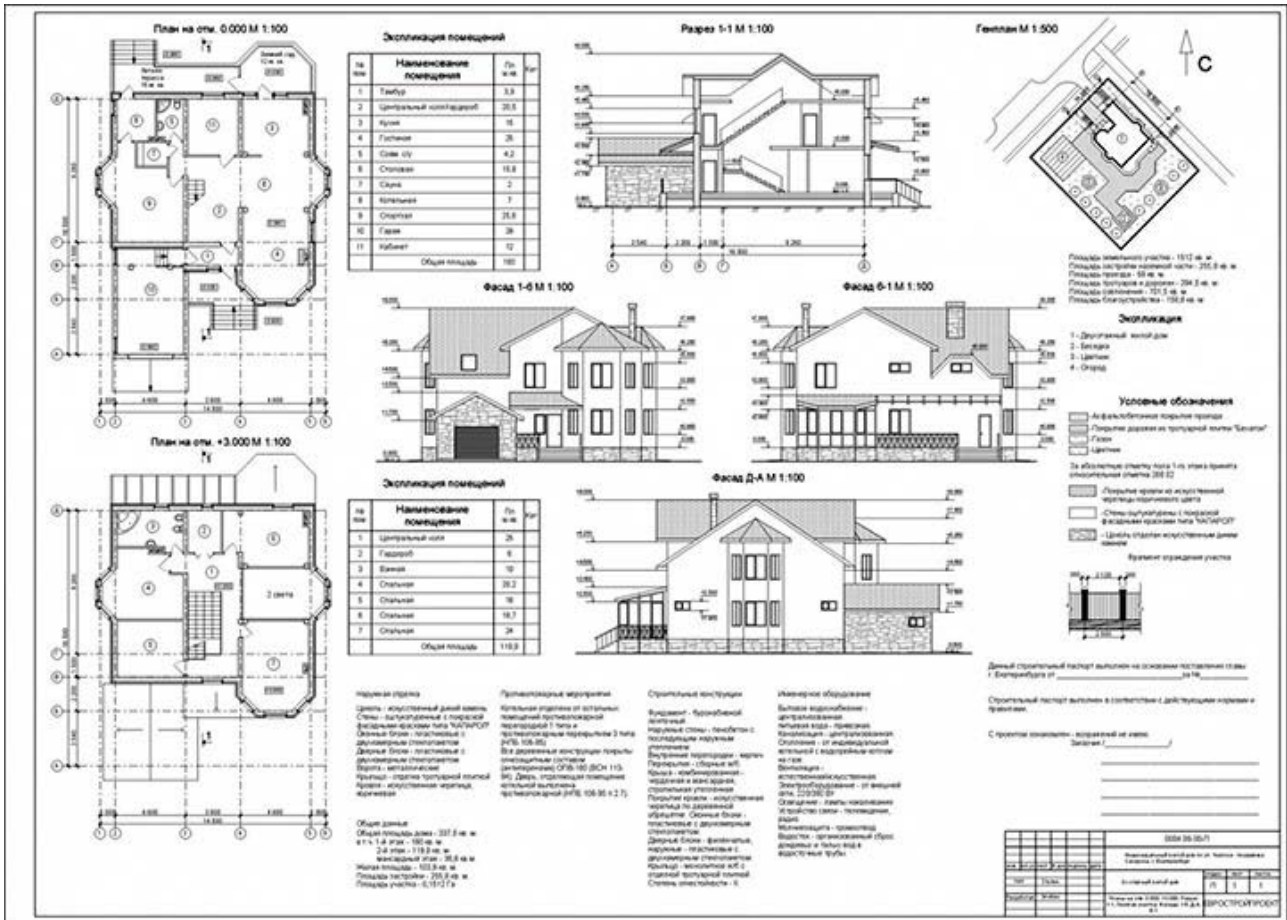


Рис. 6.6. Проектно-кошторисна документація для будівництва заміського котеджу [5]

Склад проектної документації для будівництва будинку встановлюється законодавством.

Законодавством чітко регламентовано, що проект повинен складатися з певних розділів, в яких є не тільки текстова, але і графічна інформація. Основні розділи документації включають такі пункти:

- пояснювальна записка (вступна частина);

- генплан зі схемою планування ділянки і розташованими поруч об'єктами;
- планування будівель, розрізи, фасади і повний список планованих архітектурних рішень;
- конструктивні і об'ємно-планувальні рішення;
- технологічні рішення;
- мережі забезпечення та інженерна інфраструктура;
- організація будівельного виробництва;
- заходи з охорони навколишнього середовища;
- заходи з утеплення та забезпечення енергоефективності будівлі;
- інформація про зносяться об'єктах, якщо вони знаходяться на будівельному майданчику;
- пакет документів, а також кошторис.

В описовій частині проекту повинні бути присутніми: графічні схеми; таблиці; креслення і наочні схеми [5].

Перед складанням технічної документації на земельну ділянку необхідно провести інженерні вишукування. Вони дають уявлення про рельєф, природні особливості, специфіку ділянки, планування і розташування об'єктів.

Послідовність розробки проектних документів для будівництва котеджу включає три етапи (Рис. 6. 7.)



Рис. 6.7. Етапи розробки проектних документів для будівництва котеджу

Робочий проект заміського будинку, наприклад, розробляється з метою оптимізації витрат із закупівлі основних будівельних матеріалів, планування і контролю за виконанням будівельних робіт. На практиці зазначені в документації витрати можуть мати погрішності на 10-15%.

Наявність проектної документації є обов'язковим для будь-якого виду будівництва, а його вартість залежить від певних факторів. (Рис. 6.8.)

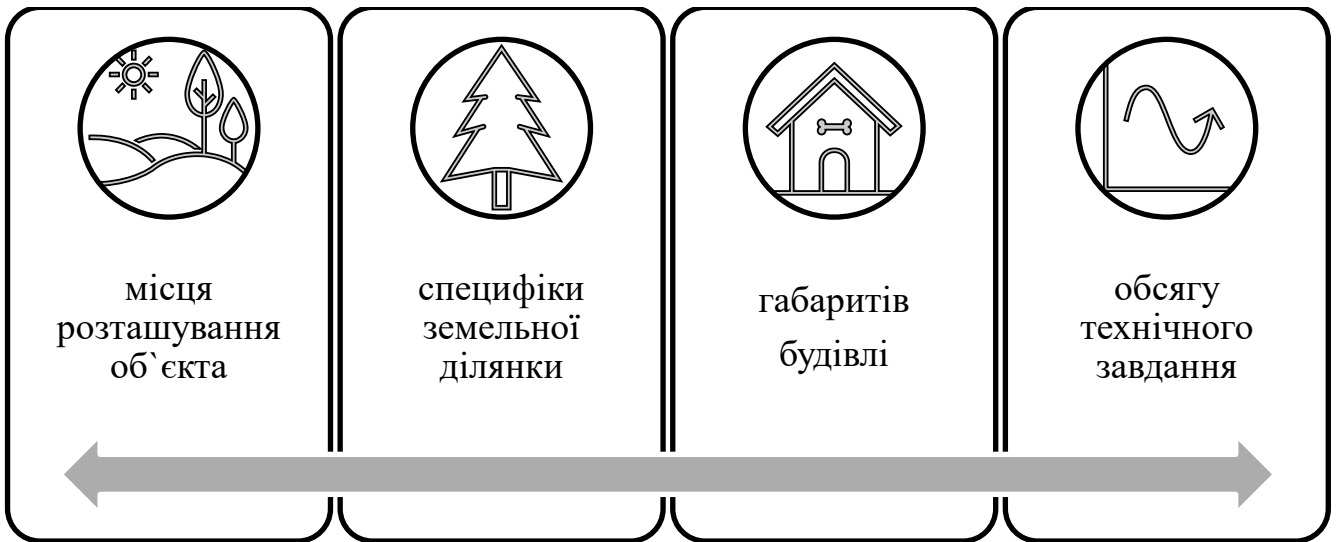


Рис. 6.8. Фактори впливу на вартість будівництва об'єкта

Крім планування будівлі, інженери також можуть розробити проект з благоустрою земельної ділянки. (Рис. 6.9.)



Рис. 6.9. План благоустрою земельної ділянки

Щоб мінімізувати дії і витрати, при зведенні приватного замиського будинку, краще замовляти будівництво під ключ в профільній компанії. Якщо ви вже вибрали підрядника, то пам'ятайте, що від якості проектної документації залежить не тільки безпеку об'єкта, але і подальший успішний введення будівлі в експлуатацію. А теоретична частина проекту є основою для підрядників і візуальним відображенням вашого майбутнього будинку.

Створення будь-якого об'єкту чи заходу являє собою складний та довготривалий процес, який вимагає від засновника великих витрат та вкладень матеріальних та трудових ресурсів. Для того, щоб ці витрати не вийшли із виділеного на це бюджету необхідно перед початком замовити у спеціалізованого підприємства або скласти самостійно кошторисну документацію. (Рис. 6.10.)

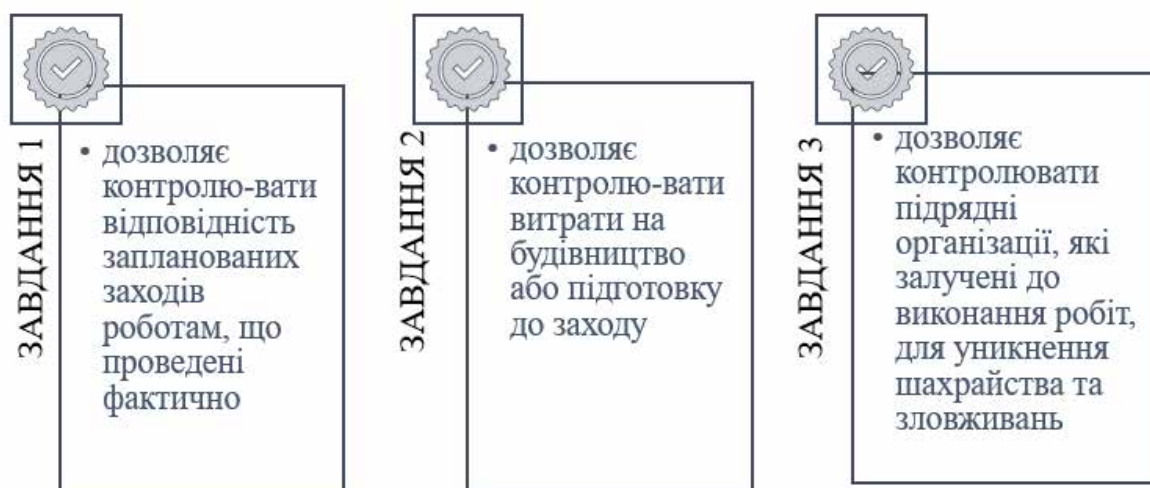


Рис. 6.10. Основні завдання складання кошторису



Кошторис – це фінансовий документ, в якому заплановано обсяги виконання робіт, програм або заходів та грошових витрат на їх здійснення з розподілом за окремими періодами фінансування та визначенням їх цільового призначення

Для здійснення розрахунків, що необхідні для визначення розміру витрат на проект та має подвійне значення, є кошторис: документ, що

визначає вартість проекту, інструмент для контролю та аналізу витрат коштів і ресурсів на проект. Він є декількох видів. (Рис. 6.11.)

Кошторисна документація підписується відповідно до вимог, установлених кошторисними нормами і нормативами з питань ціноутворення [3].



Рис.6.11. Основні види кошторисів

Кошторисна вартість проектних робіт для будівництва об’єктів визначається шляхом застосування відсоткових показників вартості проектних робіт до розрахункової бази. (табл. 6.1.)

Вартість будівельних робіт визначається на підставі вартісних показників об’єктів-аналогів або укрупнених показників вартості будівництва на одиницю виміру потужності (1 м² загальної площі, 1 м³ об’єму будівлі, одне відвідування тощо).

Таблиця 6.1. Приклад кошторису на будівництво будинку площею
 близько 200 м²[6]

Найменування робіт	К-ть	Ціна, грн.	Вартість, грн.
ФУНДАМЕНТНІ ТА ПІДГОТОВЧІ РОБОТИ			
Розробка і виїмка ґрунту, винесення осей, планування	27 м ³	210	5670
Підготовка основи з піску та щебеня	7 м ³	170	1190
Монтаж стрічкових залізобетонних фундаментів	20 м ³	1300	26 000
Гідроізоляція бічна та горизонтальна	90 м ²	120	10800
Інші роботи	КОМПЛ.	–	9100
ВСЬОГО			52760
Використовувані матеріали по розділу			
Бетон сортовий важкий	20 м ³	500	10000
Гравієвий, пісок щебінь	7 м ³		3200
Мастика бітумна, гідроізоляція	90 м ²	–	8100
Арматура, щити опалубки та інші матеріали	КОМПЛ.	–	9200
ВСЬОГО			30500
СТІНИ, ПЕРЕКРИТТЯ, ПЕРЕГОРОДКИ, ПОКРІВЛЯ			
Кладка зовнішніх стін і перегородок із цегли	50 м ³	800	40 000
Збір перегородок і каркасних стін	38 м ²	–	12000
Монтаж перекриття, укладання балок	100 м ²	230	23000
Монтаж елементів даху та обрешетування	110 м ²	220	24200
Ізоляція утеплювачем стін, перекриттів і покриттів	370 м ²	30	11100
Монтаж гідро- і пароізоляції	370 м ²	20	7400
Збір металевого покриття	110 м ²	170	18700
Монтаж віконних блоків	КОМПЛ.	–	14000
Інші роботи	КОМПЛ.	–	30000
ВСЬОГО			180400
Використовувані матеріали по розділу			
Розчин кладка, цегла рядова і лицьова	КОМПЛ.	–	40200
Обрізний пиломатеріал (сосна)	15 м ³	2300	34500
Паро-, ветро- і гідрозахисні плівки	370 м ²	–	4400
Утеплювач мінеральний волоконний	370 м ²	–	15200

Закінчення таблиці 6.1.

Найменування робіт	К-ть	Ціна, грн.	Вартість, грн.
Добірні елементи, металевий профільований лист	110 м ²	–	30200
Пластикові віконні блоки із склопакетом	КОМПЛ.	–	50000
Інші матеріали	КОМПЛ.	–	43000
ВСЬОГО			217500
ВИТРАТИ НА ІНЖЕНЕРНІ СИСТЕМИ			
Пристрій автономного водопостачання	КОМПЛ.	–	9200
Будівництво осадового колодязя	КОМПЛ.	–	7400
Електромонтажні та сантехнічні роботи	КОМПЛ.	–	30700
ВСЬОГО			47300
Використовувані матеріали по розділу			
Системи локального водопостачання та водоочистки	КОМПЛ.	–	10600
Система місцевої каналізації (септик)	КОМПЛ.	–	12400
Піч-кам'янка	КОМПЛ.	–	6100
Електромонтажне і сантехнічне устаткування	КОМПЛ.	–	12600
ВСЬОГО			41700
ВИТРАТИ НА ОБРОБНІ РОБОТИ			
Малярні, монтажні облицювальні, та столярні роботи	КОМПЛ.	–	37000
ВСЬОГО			37000
Використовувані матеріали по розділу			
Полова дошка, керамічна плитка вагонка, декоративний камінь, дверні блоки, декоративні елементи, сухі суміші та інші матеріали лаки, фарби.	КОМПЛ.	–	48200
ВСЬОГО			48200
ЗАГАЛЬНА ВАРТІСТЬ БУДІВНИЦТВА БУДИНКУ			655360

Для об'єктів невиробничого призначення вартість будівельних робіт визначається при використанні укрупнених показників вартості будівництва на одиницю виміру потужності (1 м² загальної площі, 1 м³ об'єму будівлі, одне відвідування тощо), та шляхом застосування до розрахованої вартості об'єкта будівництва коефіцієнта 0,91 [4].



Проектно-кошторисна документація - затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

Проектно-кошторисна документація, виступаючи сукупністю документів, для визначення технічних вимог, параметрів та обсягів робіт для будівництва проекту, включає в себе проектні рішення, плани, розрахунки, специфікації, кошториси та інші необхідні документи, які визначають всі аспекти будівництва об'єкта. (Рис. 6.12.)

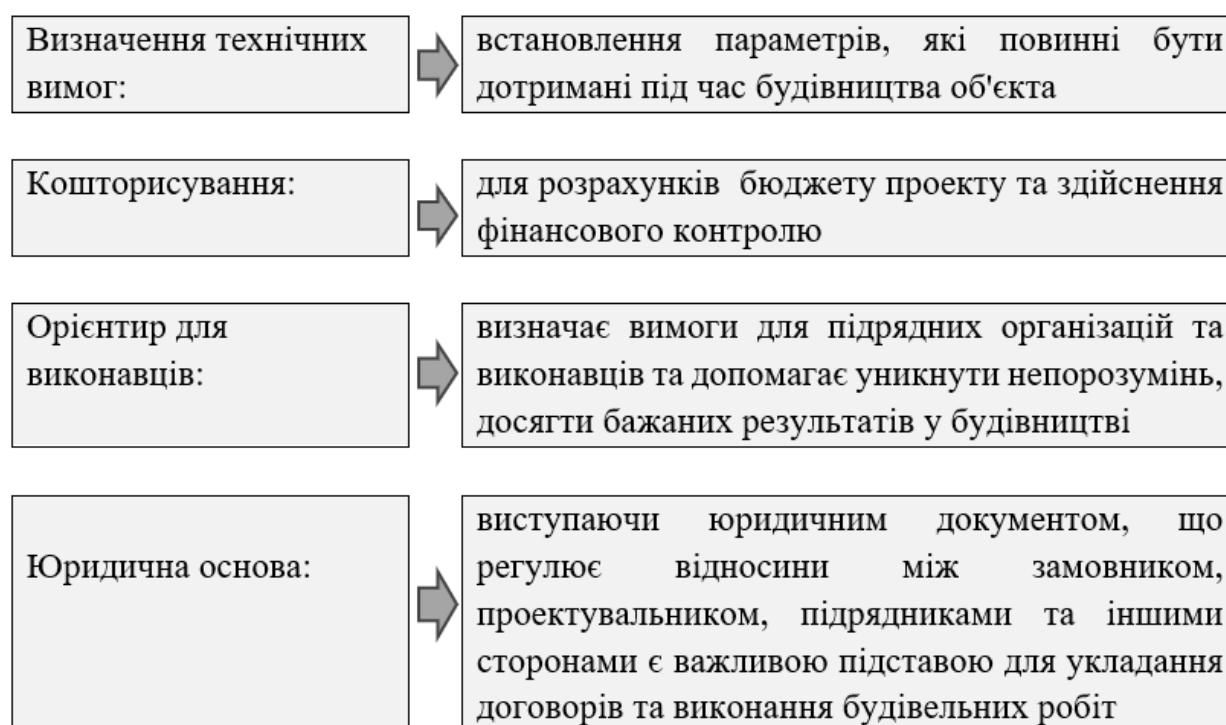


Рис. 6.12. Основні аспекти проектно-кошторисної документації

Отже, проектно-кошторисна документація виступає необхідною складовою будь-якого будівельного проекту в сфері публічних закупівель. Детально описує всі аспекти проекту, від технічних вимог до фінансових аспектів, і виконує ряд важливих функцій та має відповідні етапи:

1 етап - проведення тендерів на розробку проектно-кошторисної документації і матеріалізацію проекту;

1 етап - укладення контракту з переможцем тендера;

2 етап - розробка завдання на проектування;

- 3 етап - техніко-економічне обґрунтування проекту (ТЕО) ;
- 4 етап - узгодження і проведення експертизи ТЕО;
- 5 етап - затвердження ТЕО;
- 6 етап - прийняття інвестиційного рішення;
- 7 етап - розробка технічної та робочої документації ;
- 8 етап - розробка кошторисів до проекту;
- 9 етап - клопотання й отримання дозволів на реалізацію проекту;

Методи визначення вартості проектування (рис. 6.13) та експертизи визначаються кошторисними нормами.

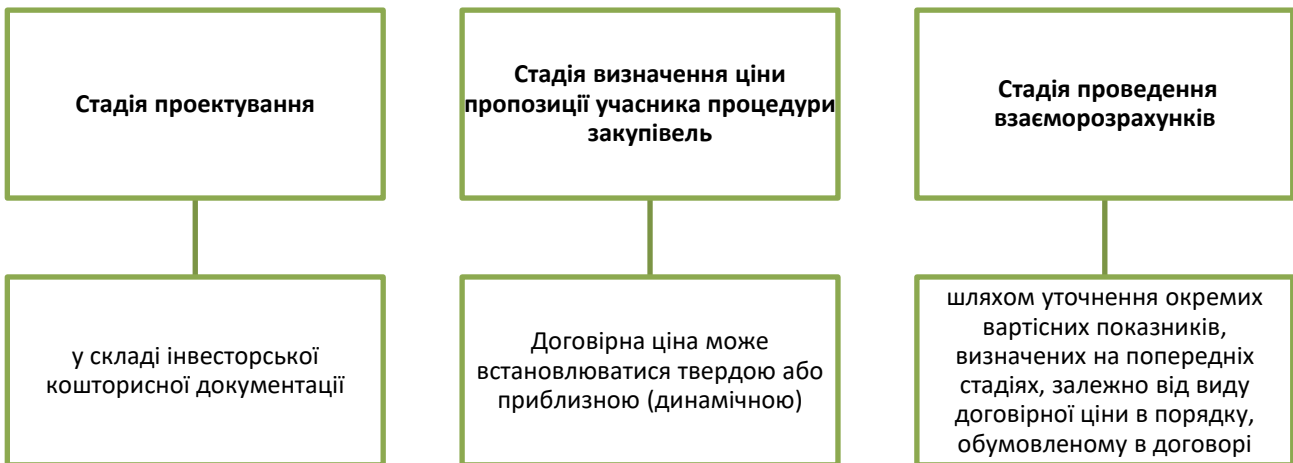


Рис. 6.13. Стадії визначення вартості будівництва [16]



Кошторисні нормативи - це узагальнена назва комплексу кошторисних норм, що об'єднуються в окремі збірники, містять у собі необхідні вимоги та служать для визначення вартості будівництва

Система ціноутворення в будівництві містить у собі кошторисні нормативи, правила визначення вартості будівництва і складання інвесторської кошторисної документації.

Кошторисна вартість об'єкта будівництва, що визначається у складі інвесторської кошторисної документації, використовується для планування капітальних вкладень, фінансування будівництва, проведення процедури закупівлі у вигляді [7]:

кошторисного документу, який визначає кошторисну вартість окремих видів витрат, які згідно з вихідними даними на проектування необхідні для здійснення будівництва і не враховані кошторисними нормами (витрати на перевезення працівників будівельних організацій автомобільним транспортом, витрати на відрядження працівників будівельних організацій на об'єкт будівництва, витрати на організацію робіт вахтовим методом тощо);

зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва – кошторисний документ, який визначає повну кошторисну вартість об'єкта будівництва або його черги, який включає кошторисну вартість будівельних робіт, витрати на придбання устаткування, меблів та інвентарю, а також інші витрати, та складається на основі об'єктних кошторисів та/або об'єктних кошторисних розрахунків і кошторисних розрахунків на окремі види витрат;

локального кошторисного розрахунку – первинний кошторисний документ, який визначає кошторисну вартість окремих видів будівельних робіт по об'єктах і складається замість локальних кошторисів у випадках, коли об'єми будівельних робіт і розміри витрат остаточно не визначені і підлягають уточненню;

об'єктного кошторисного розрахунку – кошторисний документ, який визначає кошторисну вартість об'єкта і об'єднує у своєму складі підсумкові дані з локальних кошторисів і локальних кошторисних розрахунків та підлягає уточненню.



Інвесторська кошторисна документація - це сукупність кошторисів (кошторисних розрахунків), відомостей кошторисної вартості пускових комплексів, черг будівництва, зведень витрат, пояснювальних записок до них та відомостей ресурсів, складених на стадії розроблення проектної документації.

Якщо об'єкти споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредитів, наданих під державні гарантії вартість будівництва визначається

на підставі кошторисних норм України щодо ціноутворення у будівництві відповідно до статті 7 Закону України «Про ціни і ціноутворення». [8] При цьому використовуються кошторисні норми України щодо ціноутворення у будівництві, затверджені центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері містобудування та архітектури. При відсутності кошторисних норм України (відображають галузеві особливості щодо ціноутворення у будівництві) можуть бути затверджені галузеві кошторисні норми. [9]

У кошторисній вартості будівництва будівлі враховуються:

- витрати на загально-будівельні роботи по будівлі в цілому;
- кошторисна вартість робіт з улаштування в будівлі водопроводу, каналізації, опалення, вентиляції, гарячого водопостачання, газопостачання, електроосвітлення, телефонізації, сміттєпроводу, радіофікації, телевізійних антен та кабельних розведень у сходових клітках;
- кошторисна вартість монтажних робіт з установаження технологічного, насосно-компресорного, підйомно-транспортного, енергетичного та іншого устаткування, передбаченого проектною документацією;
- кошторисна вартість монтажу пасажирських та вантажних ліфтів;
- кошторисна вартість загально-будівельних робіт, зв'язаних з монтажем устаткування;
- кошторисна вартість спеціальних будівельних робіт з улаштування фундаментів під устаткування, зведення промислових печей, труб технологічних каналів, тунелів та інших робіт;
- витрати, зв'язані з виконанням інших будівельних та монтажних робіт, передбачених проектною документацією;
- кошторисна вартість робіт з улаштування введів до будівлі водопроводу, теплопостачання, гарячого водопостачання, газопостачання, електропостачання і слабкострумових мереж, а також випусків каналізації.

6.3. Державні будівельні норми, нормативи і правила

Державні будівельні норми, нормативи і правила - це набір документів, які регулюють процеси проектування, будівництва і експлуатації будівель і споруд. Вони визначають стандарти та вимоги, які повинні бути виконані під час будівництва, з метою забезпечення безпеки, надійності і сталості споруд, а також забезпечення комфорту та здоров'я людей, які використовують ці споруди.



Державні будівельні норми, нормативи і правила - це набір документів, які регулюють процеси проектування, будівництва і експлуатації будівель і споруд

В багатьох країнах існують власні національні стандарти та нормативи для будівництва. Наприклад, в Україні вони визначаються Державними будівельними нормами (ДБН), в Сполучених Штатах - національними будівельними кодексами.

Такі документи містять вимоги до проектування, будівництва і експлуатації будівель і споруд, а також визначаються стандарти та методи тестування матеріалів та конструкцій. Вони охоплюють різні аспекти, включаючи конструкційну міцність, пожежну безпеку, енергоефективність, доступність для осіб з обмеженими можливостями та інші аспекти, які важливі для забезпечення якості і безпеки будівельних об'єктів.

Державні будівельні норми України охоплюють всі галузі народного господарства держави та регламентують діяльність різноманітних сфер життєдіяльності людини. Офіційний видавець більшості будівельних нормативів України - Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіонбуд). В Україні діє 190 державних будівельних норм, за останні кілька років реформували близько 60 найболючіших для бізнесу норм. Ці зміни допоможуть попередити можливі ризики для замовника.



Державні будівельні норми України - нормативно-правові акти, затверджені центральним органом виконавчої влади з питань будівництва та архітектури

З 1 грудня 2019 року вимоги до українських новобудов за рівнем комфорту і енергоефективності були підвищені. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства опублікувало нові зміни в державних будівельних нормах, які торкнулися будівництва та реконструкції житлових будинків висотою до 100 метрів включно. Зокрема:

- Підвищення енергоефективності будинків до класу «С», які будуть забезпечувати до 40% економії енергії.
- Заміна обов'язкового покімнатного планування при проектуванні на більш вільне, зокрема, допускає створення кухонь-ніш.
- За умови дотримання протипожежних та інших технічних вимог, в нових будівлях допускається розміщення громадських закладів вище третього поверху.
- Обов'язкова установка ліфта в будинках з 4-ма і більше поверхами, як рекомендація - з третього.
- Скасування зобов'язань по установці в квартирах радіоточок при збереженні їх у приміщеннях чергового персоналу.

З 1 січня 2020 року в Україні набули чинності нові містобудівні норми (ДБН), які стосуються будівництва висотних будівель.

З 01 вересня 2022 року набрали чинність 11 нових ДБН та зміни до ще 14 існуючих державних будівельних норм, а з 01.10.2022 року набрали чинність ще три документи [10].

З 1 листопада 2023 року набирають чинності та встановлюють чіткі вимоги до проектування та будівництва нових захисних споруд ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту». Відповідно до яких всі проекти відбудови житлових і громадських будівель, у тому числі шкіл, лікарень, садочків повинні будуть передбачати наявність правильно облаштованих зон, відповідати стандартам інклюзивності, в тому числі фізичної безбар'єрності, а також у захисних спорудах повинні бути облаштовані системи візуальної та тактильної навігації, контрастне маркування на сходах та порогах.

Відносини у сфері нормування у будівництві регулює Закон України «Про будівельні норми». [11] Він також визначає правові та організаційні засади розроблення, погодження, затвердження, реєстрації і застосування будівельних норм.



Будівельні норми - нормативний акт технічного характеру, що встановлює обов'язкові вимоги до об'єкта нормування у будівництві

Відповідно Закону [11] «державна політика у сфері нормування у будівництві базується на таких принципах:

1) створення безпечного середовища для здоров'я та життєдіяльності людини (у тому числі для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення);

2) відкритості, прозорості і демократичності процедури розроблення, погодження та затвердження будівельних норм;

3) доступності інформації про чинні будівельні норми;

4) відповідності будівельних норм сучасним досягненням науки і техніки;

5) відповідності будівельних норм вимогам законодавства, міжнародних норм та правил».

Під час проектування, будівництва та експлуатації об'єктів повинно бути забезпечено дотримання основних вимог до будівель і споруд з урахуванням їх функціонального призначення. Основні вимоги до будівель і споруд конкретизуються у будівельних нормах, нормативних документах на конструктивні та інженерні системи. Будівлі і споруди у цілому та їх окремі частини повинні бути придатними для використання за призначенням з урахуванням, зокрема, безпеки для здоров'я людей, які задіяні протягом усього життєвого циклу споруди. При належному технічному обслуговуванні будівлі і споруди мають відповідати основним вимогам протягом їх економічно обґрунтованого строку експлуатації. (Рис. 6.14.)

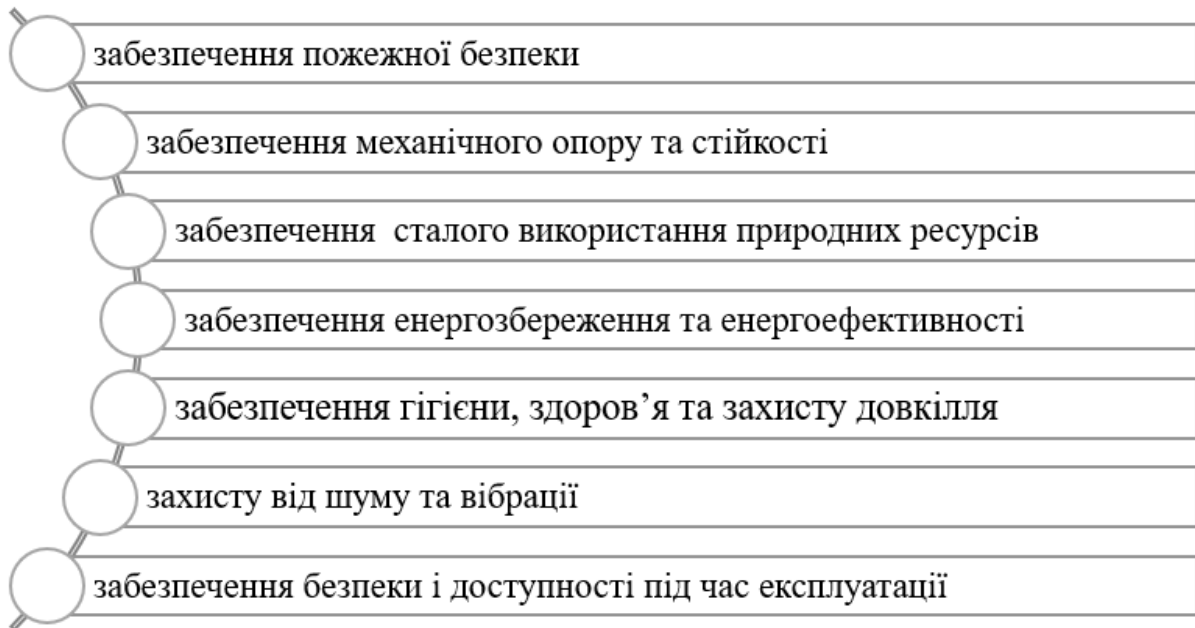


Рис. 6.14. Основні вимоги до будівель і споруд [11]

Додержання цих норм і правил є обов'язковим для будівельників і забезпечує безпеку споруд і жителів. У випадку порушення цих вимог можуть бути застосовані правові санкції та штрафи.

6.4. Сучасні принципи ціноутворення у будівництві

Питання ціноутворення на землю набуває особливої актуальності у період становлення та розвитку ринку земельних ресурсів, оскільки в умовах ринку земля стає одним з основних джерел прибутку. Без ціни неможливо здійснити жодного акту купівлі – продажу, оренди, обміну, іпотеки землі. Визначення ціни необхідне при передачі земельної ділянки у спадщину, даруванні, визначенні розміру внеску до статутного фонду підприємства, встановленні розміру земельного податку тощо. Тому від вирішення питання ціноутворення на землю залежить результативність функціонування ринку землі. Успішне розв'язання цього питання забезпечить створення сприятливих умов для функціонування прозорого земельного ринку. [12]



Ціноутворення – процес встановлення і розробки ціни на товари та послуги

Ціни та ціноутворення – провідні категорії ринку, тонкий, гнучкий, проте потужний важіль управління результатами господарської діяльності. Ціноутворення базується на попиті, вартості, пропозиції, товарно-грошовому обігу. Враховуючи це можна розглядати вказану економічну категорію в різних аспектах, а саме:

- *витратне ціноутворення* – як ціноутворення, при якому в основу формування ціни закладають витрати виробництва та обігу;
- *кероване ціноутворення* – як становище в економіці, при якому ціни на окремі товари і послуги (цінності) визначаються урядовими органами, офіційними або неофіційними об'єднаннями постачальників, а також торговельними асоціаціями на основі ринкових механізмів;
- *пікове ціноутворення* - як встановлення ціни за використання споруд і обладнання або за товар і послугу (цінності) на вищому рівні, коли попит на них вищий, і на нижчому, коли попит нижчий;
- *ринкове ціноутворення* – як ціноутворення на основі взаємодії попиту та пропозиції;
- *централізоване державне ціноутворення* – як ціноутворення на основі призначення цін державними органами;
- *цільове ціноутворення*, як метод встановлення цін, при якому вони формуються таким чином, щоб одержати бажаний або якомога більший рівень доходу на вкладений капітал.

Категорія «ціна» пов'язана з іншою економічною категорією – «вартість». В сфері оцінювання землі, як об'єкта нерухомості, майна, товару, вказані категорії мають особливий характер та мають відмінності по суті [12].

В основі формування вартості будь-якого товару, у тому числі, і вартості будівельної продукції, лежить ряд економічних принципів, що спираються на логіку, правила і моделі економічної поведінки людей. Сучасна економічна наука виділяє чотири групи універсальних принципів формування вартості товару (рис. 6.15.).

Універсальні принципи формування вартості взаємозалежні, взаємо доповнювані і застосовні до всіх видів товарів, у тому числі до такого

специфічного товару, як будівельна продукція. Їх практична спрямованість може мінятися залежно від характеристик об'єкта будівництва.



Рис. 6.15. Принципи найкращого і найбільш ефективного використання нерухомості

Сучасні принципи ціноутворення в будівництві включають ряд підходів та методів, які враховують різні аспекти проекту та ринкові умови. (Рис. 6. 16).

Вартість праці та матеріали. Ціноутворення в будівництві ґрунтується на реальних витратах на робочу силу та будівельні матеріали. Цей підхід передбачає обчислення витрат на оплату праці робочої сили та матеріалів, а також гарантує, що підприємство отримає прибуток.

Метод управління витратами (Cost Management). Включає в себе стратегії для мінімізації витрат, контролю над ними та визначення оптимального бюджету для проекту. Важливими інструментами в цьому контексті є Value Engineering (інжиніринг вартості) і Value Analysis (аналіз вартості).

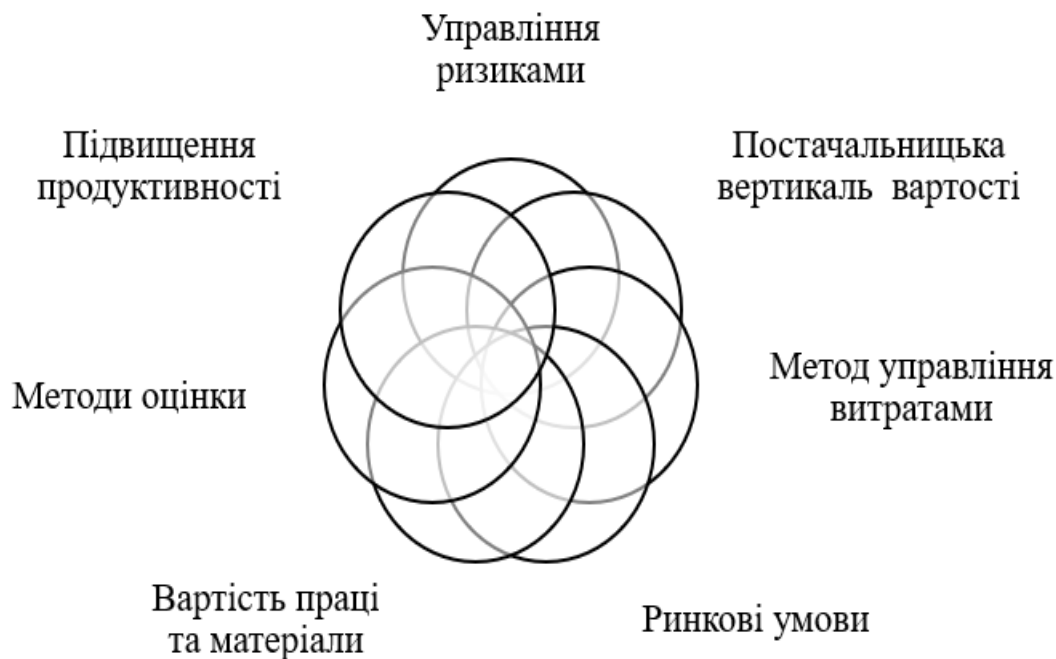


Рис. 6.16. Основні підходи щодо сучасних принципів ціноутворення у будівництві

Постачальницька вертикаль вартості (Value Chain). Ціноутворення може базуватися на аналізі ланцюга вартості, де вивчаються всі етапи процесу будівництва, від постачальників матеріалів до кінцевого споживача. Цей підхід допомагає знайти можливості для оптимізації та зменшення витрат.

Методи оцінки (Estimation Methods). Використовуються різні методи оцінки вартості проєктів, такі як метод оцінки за площею, за об'ємом, за порівняльним аналізом і таке інше. Вони допомагають приймати рішення щодо обґрунтованості вартості будівництва.

Підвищення продуктивності (Productivity Enhancement). Використання новітніх технологій, автоматизація процесів та покращення робочих методів допомагають зменшити витрати та підвищити продуктивність.

Управління ризиками (Risk Management). Врахування ризиків дозволяє включити запаси в бюджет для покриття можливих зростань витрат.

Зелена будівництво (Green Building). Урахування принципів сталого будівництва та використання енергоефективних технологій може вплинути на вартість проекту, але також привести до подальших економічних вигід.

Ринкові умови (Market Conditions). Зміни на ринку, такі як зростання чи зниження попиту на будівельні послуги, також враховуються при формуванні ціни.

Профiт та конкуренція. При ціноутворенні важливо враховувати рівень прибутку, який підприємство бажає отримати, а також рівень конкуренції на ринку.

Ці принципи можуть поєднуватися в залежності від конкретних умов проекту та стратегії підприємства в будівництві. Також, їх можуть впроваджувати інші фактори, такі як регуляторні вимоги, локальні особливості та вимоги замовників.

Залежно від переваги тих чи інших принципів ціноутворення, а також залежно від виду будівельної продукції і формованої вартості на неї, застосовуються спеціальні підходи до ціноутворення.

В основу підходів до ціноутворення покладено інтереси та спонукальні економічні мотиви сторін, які беруть участь в угоді, а також характер кон'юнктури конкретного ринку.

У теорії формування вартості та ціноутворенні основними підходами є:

- витратний, що відображає точку зору найбільш імовірного (типового) продавця (виробника, підрядника) на формовану ціну;
- порівняльний, що відбиває сукупність ціноутворюючих факторів конкретного ринку, присутніх на момент формування вартості (попит та пропозиція, конкуренція, обмеження тощо);
- дохідний, що відбиває точку зору найбільш імовірного (типового) покупця (замовника, інвестора) на формовану ціну.

Витратний підхід розглядає вартість будівельної продукції з точки зору підрядника - виконавця будівельних робіт і базується на минулих подіях.

Дохідний підхід - з точки зору потенційного інвестора або замовника будівництва і ґрунтується на майбутніх подіях.

Порівняльний підхід розглядає вартість будівельної продукції виходячи з фактичних домовленостей замовника і підрядника про ціну будівництва об'єктів, аналогічних оцінюваному, тобто ґрунтується на подіях теперішнього часу.

Вибір того чи іншого підходу при визначенні вартості будівельної продукції у кожному конкретному випадку здійснюється виходячи з:

- специфіки будівельної продукції (її виду, призначення, технічних характеристик);
- особливостей конкретного ринку;
- стадії реалізації інвестиційно-будівельного процесу;
- інтересів того чи іншого учасника будівельної діяльності;
- складу відомостей і показників, що містяться в доступній інформації.

Механізм ціноутворення, зокрема, в будівництві ґрунтується на державних будівельних нормах (ДБН) [7]. Ці правила є базовими для визначення вартості нового будівництва, розширення, реконструкції та технічного переоснащення підприємств, будівель і споруд, ремонту житла, об'єктів соціальної сфери і комунального призначення та благоустрою, а також реставрації пам'яток архітектури та містобудування, і мають обов'язковий характер при визначенні вартості будов (об'єктів), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ і організацій державної власності.

6.5. Укрупнені показники відновної вартості та таблиці фізичного зносу конструкцій

Укрупнені показники відновної вартості та таблиці фізичного зносу конструкцій широко використовуються в обліку та оцінці нерухомості та об'єктів, таких як будинки, споруди та машини. Вони допомагають визначити, як з часом змінюється вартість активу через фізичний знос та знос від використання. (Рис. 6.17.)

Знос об'єкта	сума амортизації з початку його корисного використання
Фізичний знос (Physical wear)	поступова втрата основними фондами своєї первісної споживної вартості, яка обумовлена не тільки їх функціонуванням, а й їх бездіяльністю (руйнування від зовнішнього, атмосферного впливу, корозії).
Моральний знос (Obsolescence)	зменшення вартості основних фондів під впливом підвищення продуктивності праці в галузях, що виробляють засоби праці (скорочення суспільно необхідних витрат на їх відтворення), а також у результаті створення нових, більш продуктивних і економічно вигідних машин та устаткування, ніж ті, що перебувають в експлуатації.

Рис. 6.17. Основні поняття зносу

Укрупнені показники відновної вартості будівель і споруд згруповані в збірниках по галузях народного господарства і промисловості або за видами будівель і споруд, наявними в багатьох галузях народного господарства, і містять відновну вартість 1 куб.м. будівельного об'єму будівель або 1 км трубопроводу, 1 км автомобільної дороги, 1 т ємності складу, 1 кв.м. площі стенду, 1 куб.м. фундаменту і т. д., залежно від їх призначення, конструкції, капітальності, благоустрою, розміру і розташування в тому чи іншому територіальному поясі з урахуванням кліматичного району, зазначеного в технічній частині відповідного збірника.

У відновну вартість зазначених укрупнених показників включені всі прямі витрати; накладні витрати; планові накопичення, а також загальномайданчикові витрати з відведення та освоєння будівельної ділянки; вартість проектно-вишукувальних робіт; витрати, пов'язані з виробництвом робіт у зимовий час; витрати за відрядно-преміальною

системою оплати праці, вартість утримання дирекції споруджуваного підприємства; збитки від ліквідації тимчасових будівель і споруд; витрати з перевезення робітників на відстань понад 3 км при відсутності комунального транспорту, витрати по виплаті працівникам будівельно-монтажних організацій надбавок за рухомий характер робіт та ін.

При визначенні відновної вартості будь-якого будинку чи споруди оціночна вартість одиниці укрупненого вимірника, прийнята за відповідним збірника укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд для даного територіального пояса, множиться на загальну кількість одиниць виміру оцінюваного об'єкта.

Оцінка технічного стану будівлі – це процес визначення фізичного стану будівлі та її складових елементів з метою визначення їх працездатності, безпеки та потреби у ремонті, реконструкції чи технічному обслуговуванні на основі зіставлених фактичних значень кількісно оцінюваних ознак зі значенням цих же ознак, встановлених проєктом або нормативним документом.

Нормативний рівень технічного стану – категорія технічного стану, при якому, кількісне та якісне значення параметрів всіх критеріїв оцінки технічного стану будівельних конструкцій будівель і споруд відповідають вимогам нормативних документів (ДБН, ДСТУ, ТСН, ТУ тощо).

Приклад визначення фізичного зносу для будівлі може виглядати приблизно так:

Вік будівлі (роки)	Тариф зносу (%)
0	0
5	2
10	4
15	6
20	8

Ця таблиця показує, як з часом зростає відсоток зносу для будівлі. Наприклад, якщо будівля має 10 років, то її фізичний знос оцінюється в 4% від відновної вартості. Такі таблиці і показники допомагають бути точнішими при оцінці вартості активів та прийнятті рішень щодо їхнього обслуговування та модернізації.

Вимоги до порядку визначення технічного стану житлових будинків при плануванні та проектуванні ремонту, реконструкції та технічній інвентаризації встановлює стандарт «Житлові будинки...» [14]. Він застосовується для визначення фізичного зносу житлових будинків, а також фізичного зносу конструктивних елементів та внутрішніх систем інженерного обладнання та поширюється на підприємства, відомства, організації тощо, на балансі або у власності яких перебуває житловий фонд.

Правила визначення фізичного зносу житлових будинків поширюються на визначення технічного стану житлових будинків при технічній інвентаризації, визначення вартості нерухомості, плануванні та проектуванні ремонту і їх реконструкції. [14]

Таблиця 6.2. - Приблизна шкала оцінки зносу елементів будинку [14]

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту
21-40	задовільний	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будинку можлива лише за умови проведення їх ремонту
61-80	ветхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих - дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій можливе при проведенні охоронних заходів або при повній заміні цих елементів
81-100	Непридатний	Елементи будинку перебувають у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані

Величина фізичного зносу елементів будинку визначається візуальним обстеженням з використанням необхідних приладів. У виняткових випадках допускається можливість розкриття окремих

конструктивних елементів силами організації, що експлуатує будинок, або власника. (табл.6.2).

В таблицях щодо фізичного зносу конструкцій і елементів житлових будинків надається приблизний склад робіт з усунення фізичного зносу, до якого не включені супутні і опоряджувальні роботи, що виконуються під час ремонту даної конструкції, технічного обладнання або їх ділянки (частини). Пошкодження визначаються у відсотках від усієї оглянутої площі. [14]



Контрольні питання та завдання

- 6.1. Які основні види земельних поліпшень існують і яке значення вони мають при оцінці земельних ділянок?
- 6.2. Які аспекти слід враховувати при розгляді земельних поліпшень в оцінці земельних ділянок?
- 6.3. Які елементи включаються в систему проектно-кошторисної документації для будівельного проекту?
- 6.4. Яка роль системи проектно-кошторисної документації в процесі будівництва?
- 6.5. Які вимоги і стандарти існують щодо структури і змісту проектно-кошторисної документації?
- 6.6. Які функції вони виконують у галузі будівництва і будівельного проектування?
- 6.7. Які чинники впливають на ціноутворення в будівництві?
- 6.8. Які сучасні підходи і методи використовуються для визначення цін на будівельні матеріали і послуги?
- 6.9. Які укрупнені показники відновної вартості використовуються в оцінці нерухомості і чому вони важливі?
- 6.10. Які таблиці фізичного зносу конструкцій допомагають визначити ступінь зносу будівельних елементів?



Тести для самоконтролю

- 6.1. *Поняття «земельні поліпшення» в оцінці земельних ділянок включає:*
- a) земельні податки;
 - b) всі види рослин;
 - c) зміни, які покращують якість та користь землі;
 - d) сільськогосподарські машини.
- 6.2. *Для чого потрібна система проектно-кошторисної документації в будівництві?*
- a) для запровадження заходів щодо охорони земель;
 - b) для визначення методичних підходів щодо оцінки об'єктів нерухомості;
 - c) для розрахунку витрат і планування будівництва;
 - d) для збереження документів щодо планування будівництва.
- 6.3. *Що представляють собою державні будівельні норми, нормативи і правила?*
- a) технічну документацію для земельних поліпшень;
 - b) список книг для студентів будівельного факультету;
 - c) стандарти та вимоги до будівельних проектів та конструкцій;
 - d) календар подій у будівельній галузі.
- 6.4. *Які принципи ціноутворення характерні для сучасного будівництва?*
- a) максимальна вартість за будь-яку ціною;
 - b) постійне зниження вартості;
 - c) прозорість і конкурентоспроможність;
 - d) ігнорування попиту на ринку.
- 6.5. *Для чого використовують таблиці фізичного зносу конструкцій?*
- a) для визначення розміру орендної плати земельної ділянки;
 - b) для прогнозування ринкової вартості земельної ділянки;
 - c) для оцінки впливу екологічних факторів на стан будівництво;
 - d) для визначення залишкової вартості будівельних елементів.



Завдання на відповідь (так/ні)

- 6.1. Земельні поліпшення не впливають на оцінку земельних ділянок. (так/ні)
- 6.2. Система проектно-кошторисної документації не є важливою частиною будівельного процесу. (так/ні)
- 6.3. Чи обов'язково дотримуватися державних будівельних норм, нормативів і правил при будівництві? (так/ні)
- 6.4. Чи враховуються сучасні принципи ціноутворення у будівництві при розрахунку вартості проектів? (так/ні)
- 6.5. Укрупнені показники відновної вартості та таблиці фізичного зносу конструкцій використовуються при оцінці нерухомості. (так/ні)



Список джерел

1. Оцінка нерухомого майна : підручник [Текст] /Драпіковський О., Іванова І. Смольнікова С. / За ред Шалаєва в. – К. : Арт Економі, 2021. – 432.
2. Цивільний кодекс України: Закон від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15?find=1&text#Text>
3. Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів: Наказ Мінрегіону України від 16.05.2011 № 45. URL: <http://surl.li/njuot>
4. ДБН А.2.2-3:2014 Склад та зміст проектної документації на будівництво. Зі Змінами № 1 та № 2. URL: <http://surl.li/lvotf>
5. <http://surl.li/njupk>
6. <https://ibud.ua/ua/post/smeta-na-stroitelstvo-doma-4080>
7. Про затвердження кошторисних норм України у будівництві: Наказ Мінрегіону від 01.11.2021 № 281 (Настанова з визначення вартості будівництва). URL: <http://surl.li/njupt>
8. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#n224>
9. Про ціни і ціноутворення: Закон України від 21.06.2012 № 5007-

- VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5007-17#n45>
10. <https://dreamdim.ua/uk/dbn-2022/>
 11. Про будівельні норми: Закон України від 05.11.2009 № 1704-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text>
 12. Novakovska I.O., Kustovska O.V. Economics of land use and land management. Part I: textbook. Kyiv: NUBiP of Ukraine, 2022. – 408 p.
 13. Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень - будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва: Наказ Фонду державного майна від 23.12.2004 № 2929/227. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0054-05#Text>
 14. Про затвердження СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків". Наказ від 03.02.2009 № 21. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0021662-09#Text>
 15. Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів : Наказ Мінрегіон України 16.05.2011 № 45 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0651-11#n17>
 16. Порядок застосування кошторисних норм та нормативів з ціноутворення при визначенні вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт та експертизи [...]Наказ Міністерства розвитку громад та територій України 25 червня 2021 року № 162. URL: <http://surl.li/njuqm>
 17. Оцінка нерухомого майна: Національний стандарт № 2: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>
 18. Мартин А.Г. Організація топографо-геодезичної діяльності та землевпорядних робіт: навч. посібник / А.Г. Мартин, Н.М. Бавровська. – К.: ФОП Гуляєва В.М., 2021. – 456 с.

ТЕМА 7. МАСОВА ОЦІНКА ЗЕМЛІ ЯК ІНСТРУМЕНТ РОЗВИТКУ АГРАРНОГО СЕКТОРУ В УКРАЇНІ

План

- 7.1. Сутність масової оцінки земель: вітчизняний та зарубіжний досвід
- 7.2. Запровадження масової оцінки земель в Україні
- 7.3. Практичні аспекти визначення грошової оцінки земель.



Контрольні питання та завдання



Тести для самоконтролю



Список джерел

7.1. Сутність масової оцінки земель: вітчизняний та зарубіжний досвід

Масова оцінка земель, також відома як масова оцінка земельних ділянок або масова оцінка нерухомості, є процесом визначення ринкової вартості земельної власності для багатьох ділянок землі одночасно. (Рис. 7.1.)



Масова оцінка земель - це вид оцінки земельних ділянок, який проводять з періодичним оновленням на всій території нашої держави

Останнє (Рис. 7.1.) є особливо важливим для реального ринку землі, хоча, як свідчить практика, нормативна грошова оцінка (НГО) землі і реальна ринкова ціна, що складається по факту транзакції, – це зовсім різні за величиною речі, оскільки на рівень ринкової ціни впливають інші чинники, зокрема попит і пропозиція.

Грошова оцінка земельних ділянок зумовлена специфікою землі як товару, тому основними чинниками, що впливають на її величину, є розташування земельної ділянки, кон'юнктура на земельному ринку, купівельна спроможність покупців, законодавчо-нормативне забезпечення

приватної власності на землю, кількісні, якісні і економіко-технологічні параметри. Тоді як на ціну землі на ринку першочергово і безпосередньо впливають попит і пропозиція, які, у свою чергу, формуються під впливом цілої низки відповідних чинників.

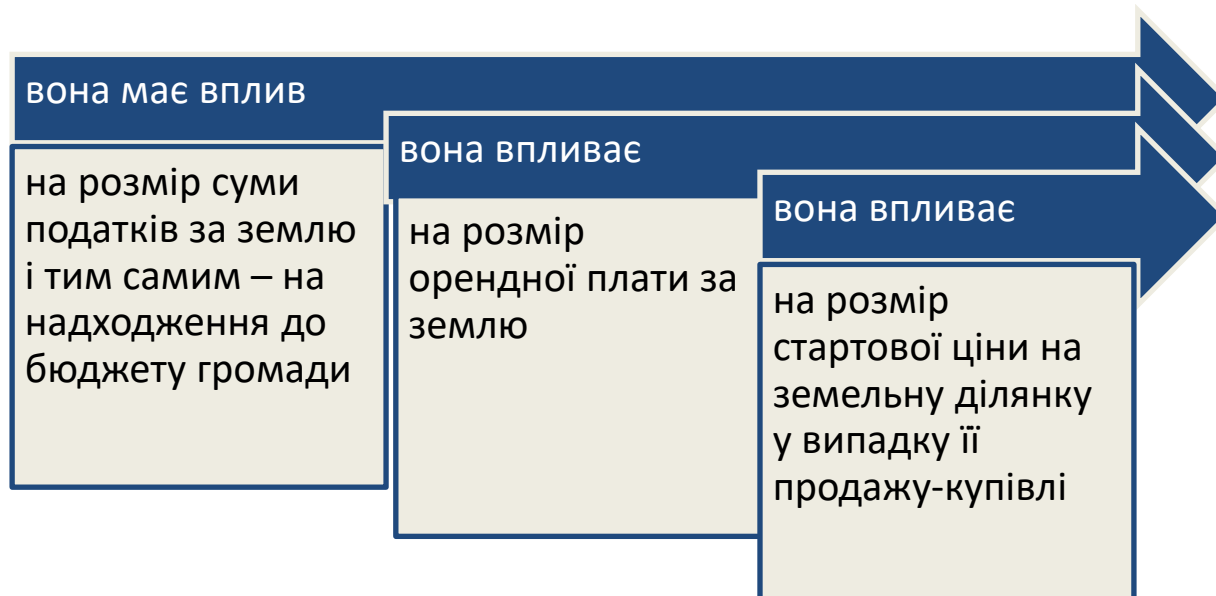


Рис. 7.1. Значення оцінки землі

Такий підхід, як показує аналіз, є основою орієнтації оцінки землі у зарубіжних країнах, тому їх досвід у застосуванні такого підходу для України може представляти досить вагому цінність, оскільки недосконалість методики оцінки землі спричиняє відсутність загального макроекономічного бачення існуючого земельного потенціалу у його реальному ринковому вартісному вираженні, а нееквівалентна оцінка автоматично спричиняє нееквівалентність обміну і транзакцій купівлі-продажу земельних ділянок та відповідні неадекватності в оподаткуванні практично у всіх цивілізованих країнах основою організації управління земельними ресурсами є масова оцінка землі для цілей оподаткування [6].

Масова оцінка базується на даних про ціну землі, а також нерухомого майна, яке на ній розташоване. Також враховується ціна речових прав на земельні ділянки, або розмір плати за їх оренду. Основною метою цього виду оцінки є створення бази для розрахунку податків на землю. Масова оцінка земель повинна забезпечувати розрахунок відповідних показників для всієї території України.

Цей процес може бути важливим для забезпечення справедливих податків, регулювання ринку нерухомості, вирішення судових справ та забезпечення інших громадських цілей. (Рис. 7.2.)



Рис. 7.2. Сутність масової оцінки земель

Збір даних. Початковий етап полягає в зборі великої кількості даних про земельні ділянки, такі як розміри, розташування, призначення, ринкові умови та інші характеристики. Ці дані можуть бути отримані з різних джерел, включаючи реєстри власності, оцінки продажів та публічні оголошення.

Моделювання. На основі зібраних даних розробляються математичні моделі для оцінки вартості земельних ділянок. Ці моделі можуть використовувати різні методи оцінки, такі як порівняльний аналіз, доходний підхід та витратний підхід.

Оцінка. За допомогою розроблених моделей проводиться оцінка вартості кожної земельної ділянки в межах досліджуваної території. Це дозволяє визначити ринкову вартість кожної ділянки.

Аналіз результатів. Оцінені значення земельних ділянок аналізуються для виявлення тенденцій, аномалій та інших важливих

висновків. Результати масової оцінки можуть бути використані для прийняття рішень щодо оподаткування, земельного планування та інших адміністративних завдань.

Звітність. Зазвичай результати масової оцінки публікуються для загального доступу. Це сприяє прозорості та довірі до процесу оцінки.

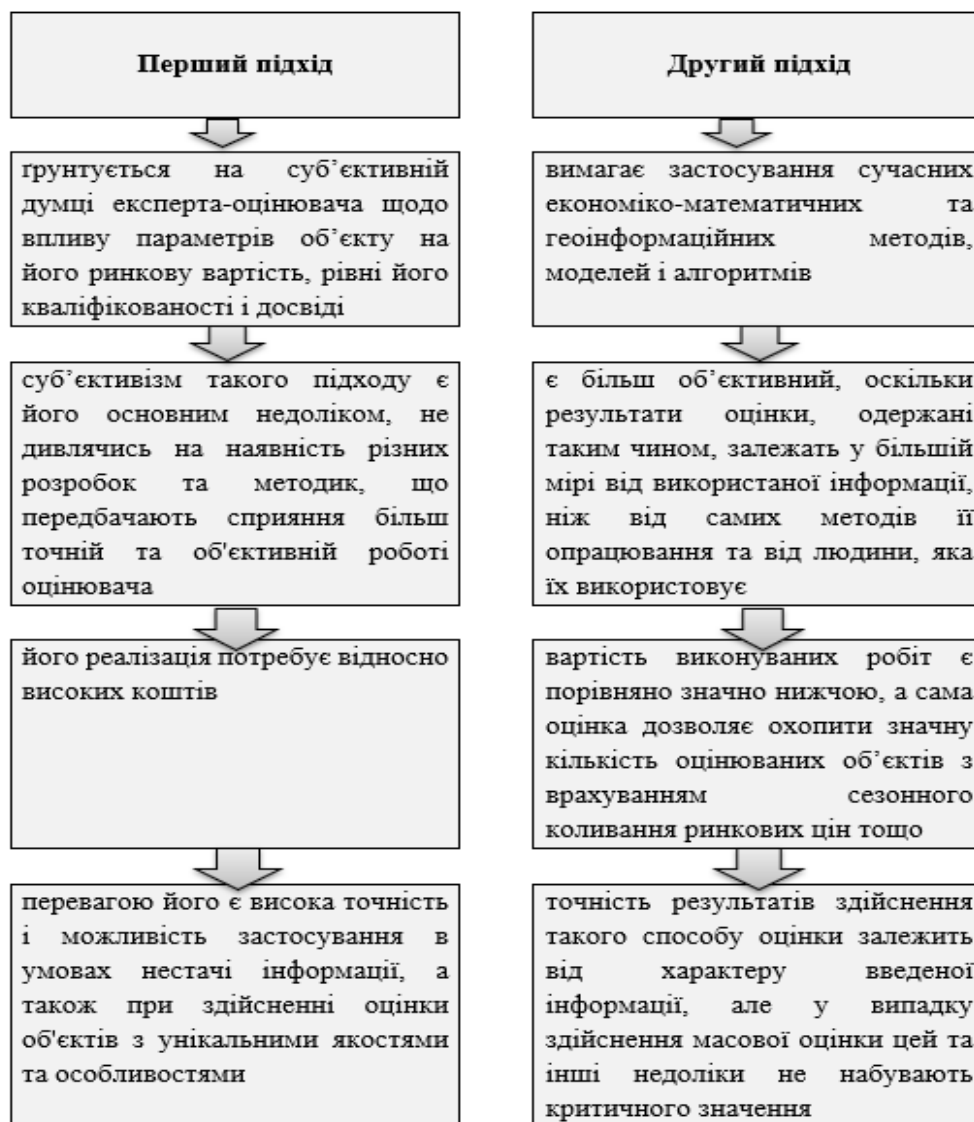


Рис. 7.3. Основні підходи світового досвіду здійснення оцінки земель

Світовий досвід свідчить про існування двох основних підходів до здійснення оцінки земель. (Рис. 7.3.)

Масова оцінка земель допомагає урядам і органам місцевого самоврядування ефективно управляти земельними ресурсами та забезпечувати справедливе збирання податків. Вона також може бути

корисною для інвесторів, розробників та інших зацікавлених сторін, які шукають інформацію про ринок нерухомості.

Проведення масової оцінки у багатьох країнах світу є невід’ємною складовою управління міськими землями. Зокрема через систему оподаткування, оскільки провідну роль у формуванні, реалізації економічних механізмів регулювання міського землекористування займає оцінка (табл. 7.1) [1].

Таблиця 7.1. Огляд систем оподаткування власності в окремих європейських державах

Країна	Вид податку на майно	Основа оподаткування	Використовувані методи оцінки
Австрія	податок на нерухомість	оцінка 1973 р	Індексуєма нормативна вартість встановлюється муніципалітетами
Бельгія	прямий податок на нерухомість	потенційний дохід від оренди	Індексуєма нормативна вартість встановлюється муніципалітетами
Данія	податок на землю і податок на будівлі	ринкова вартість	оцінка муніципалітету
Фінляндія	податок на нерухомість	ринкова вартість	оцінка муніципалітету
Франція	податок на нерухомість	потенційний дохід від оренди	оцінка муніципалітету
Німеччина	податок на нерухомість	нормативна вартість	встановлюється Міністерством фінансів
Латвія	прямий податок на нерухомість	ринкова вартість	встановлюється муніципалітетом
Литва	прямий податок на нерухомість	ринкова вартість	оцінка проводиться державним підприємством
Польща	прямий податок на нерухомість	нормативна вартість	нормативна вартість встановлюється Міністерством Фінансів
Швеція	податок на житлову нерухомість	ринкова вартість	оцінка муніципалітету

Масова оцінка з метою оподаткування - відносно нове явище. Воно зародилося на початку ХХ століття, коли влада стала проявляти зацікавленість в застосуванні щодо недорогих єдиних, чітких і справедливих підходів до оцінки всіх об'єктів нерухомості з метою оподаткування. Пізніше величезний вплив на масову оцінку зробило швидкий розвиток методів математичного моделювання і комп'ютерних технологій. У ХХІ столітті системи масової оцінки нерухомості є обов'язковим інструментом, засобом і способом вдосконалення системи оподаткування нерухомості. Системи масової оцінки нерухомості існують в багатьох країнах світу.

Процес масової оцінки часто підтримується за допомогою автоматизованих моделей оцінки.

У будь-якій юрисдикції, ймовірно, існуватимуть деякі типи спеціалізованих

Однак незалежно від того, який підхід використовується для оцінки майна для цілей оподаткування майна, вкрай важливо, щоб зроблені оцінки були точними та надійними.

Оцінки забезпечують «механізм розподілу» податків на майно, тобто сума доходу, необхідна юрисдикції, «розподіляється» між платниками податків відповідно до вартості їхнього майна.

Неправильні оцінки означають, що деякі платники податків сплачують більше або менше, ніж вони повинні, порівняно з іншими платниками податків.

7.2. Запровадження масової оцінки землі в Україні

В Україні для проведення оцінки великої кількості об'єктів нерухомості, в тому числі земельних ділянок, індивідуальна оцінка інколи є досить ускладненою і затратною, відповідно масова оцінка може стати ефективним інструментом управління земельними ресурсами та їх ефективного використання як така, що відповідає завданням визначення вартості великої кількості об'єктів нерухомого майна (переважно для цілей оподаткування) і передбачає здійснення аналізу достатньо представ-

ницької вибірки транзакцій купівлі-продажу об'єкту оцінки, результати якого вважаються типовими для всіх, подібних за місцем розташування, розміром, якістю тощо, об'єктів того ж самого класу.

Грошова оцінка земель в Україні започаткувалася ще у 1995 році з прийняттям тимчасової методики проведення грошової оцінки земель. У 2021 році було оновлено методику нормативної грошової оцінки відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 3 листопада 2021 р. № 1147.[6] Вона встановлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка застосовується у випадках, визначених Законом України «Про оцінку земель». Об'єктом даної нормативної грошової оцінки визначаються земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

При цьому на законодавчому рівні у Закону України «Про оцінку земель» передбачено, що нормативна грошова оцінка земель проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 та 10 років в залежності від місця розташування земель (в межах або за межами населених пунктів) [7].

Зазначеним законом передбачено, що нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться відповідно до рішення та за кошти сільських, селищних, міських рад.

При цьому, зважаючи на усталену вартість робіт з нормативної грошової оцінки земель, органи місцевого самоврядування не завжди мають фінансову можливість своєчасно оновити нормативну грошову оцінку своїх земель.

Це призводить до поступового примноження недоліків щодо статичності оцінки земель, та, як наслідок, до зменшення надходжень до місцевого бюджету.

Податковим кодексом України, з метою нівелювання негативних наслідків тривалого використання технічної документації з нормативної грошової оцінки земель без оновлення, передбачено проведення індексації нормативної грошової оцінки земель, яка розраховується на основі індекс

споживчих цін за минулий рік [8]. Проте зазначена індексація не спроможна в повній мірі компенсувати навіть щорічне знецінення національної валюти, а насамперед не спроможна забезпечити економічну актуальність оцінки протягом терміну дії технічної документації, встановленого Законом України «Про оцінку земель».

З огляду на зазначене, враховуючи міжнародну практику використання ринкових показників при здійсненні оподаткування за користування земельними ділянками, є об'єктивна необхідність перегляду системи оподаткування платою за землю в Україні та запровадити такий вид оцінки, як масова оцінка земель, що проводитиметься на основі цін земельних ділянок, речових прав на них чи розміру плати за користування земельною ділянкою, що сформувалися на ринку земель.

13 жовтня 2023 р. Уряд схвалив постанову № 1078 «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель», яка розроблена відповідно до пункту 1-2 розділу VI «Прикінцеві положення» Закону України «Про оцінку земель» згідно з яким має бути затверджений Порядок реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель.

Координатором пілотного проекту визначено Мінагрополітики; основними учасниками пілотного проекту відповідно до визначених законодавством завдань є Держгеокадастр, Мін'юст, державне підприємство «Центр державного земельного кадастру».[5]

Основні завдання Пілотного проекту [5]

➤ створення геоінформаційної системи масової оцінки земель, інтегрованої з програмним забезпеченням Державного земельного кадастру;

➤ створення математико-статистичної моделі масової оцінки земель, її апробація та калібрування на основі відомостей, що надходять до Державного земельного кадастру в порядку електронної інформаційної взаємодії Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

➤ створення передумов запровадження в Україні масової оцінки земель, зокрема підготовка проектів актів щодо внесення змін до законодавчих актів в частині використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування платою за землю.

Вихідними даними для забезпечення реалізації пілотного проекту щодо масової оцінки земель є відомості про ціну (вартість) земельних ділянок та іншого нерухомого майна, що на них розміщене, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужими земельними ділянками та іншим нерухомим майном, що на них розміщене, відомості про зареєстровані речові права на земельні ділянки та їх обтяження, одержані в порядку електронної інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та Державним земельним кадастром.”.[5]

Етапи реалізації пілотного проекту:

➤ підготовка технічного завдання на створення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру, яка забезпечить накопичення та обробку даних, на основі яких здійснюватиметься проведення масової оцінки земель, а також оприлюднення результатів такої оцінки у відкритому доступі;

➤ розроблення програмного забезпечення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру, яке передбачає вибір виду математичної (статистичної) моделі для проведення розрахунків показників масової оцінки земель та їх періодичного оновлення, створення та калібрування обраної моделі;

➤ проведення розрахунків показників масової оцінки земель за допомогою розробленого програмного забезпечення, аналіз отриманих результатів та у разі необхідності вдосконалення відповідного програмного забезпечення;

➤ підготовка пропозицій щодо запровадження в Україні масової оцінки земель, її проведення та використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування платою за землю.

7.3. Практичні аспекти визначення грошової оцінки землі

Практичне визначення нормативної грошової оцінки землі включає в себе ряд дій та аспектів, що визначаються конкретними методологіями та регулюються відповідним законодавством. (Рис.7.4.)

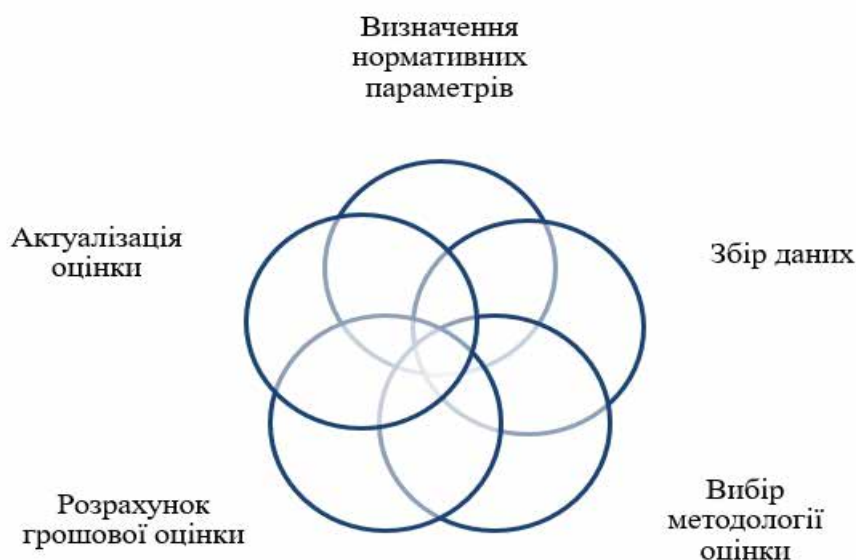


Рис. 7.4. Деякі практичні аспекти визначення нормативної грошової оцінки землі

Вибір методології оцінки. Перший крок - вибір методу, який буде використовуватися для оцінки земельної ділянки. Методи можуть бути ринковими, порівняльними, доходними, вартісними та іншими, залежно від конкретного завдання.

Збір даних. Збір необхідних даних про земельну ділянку, яку оцінюють. Це може включати в себе земельні документи, геодезичні плани, дані про розташування, розмір, призначення та інші характеристики.

Визначення нормативних параметрів. Згідно з законодавством, визначення нормативних параметрів, таких як ставки оподаткування або інші регуляторні фактори, які впливають на грошову оцінку.

Розрахунок грошової оцінки. На підставі зібраних даних та методології розрахунку визначається грошова оцінка земельної ділянки.

Подання результатів. Після завершення процесу оцінки, результати оцінки документуються і подаються сторонам, які вимагають цю інформацію, таким як власники земель, органи влади або фінансові установи.

Актуалізація оцінки. Залежно від потреби, оцінку може потрібно переглянути або актуалізувати в майбутньому, оскільки ринкові умови можуть змінюватися з часом.

Практичне визначення нормативної грошової оцінки землі вимагає систематичного та компетентного підходу з урахуванням всіх відповідних аспектів і правових вимог.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Датою нормативної грошової оцінки земельної ділянки є дата, зазначена в технічній документації.

До затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади для визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів може складатися технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки на підставі договору, який укладається заінтересованими особами. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), у такій документації приймається таким, що дорівнює 1.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок включає:

- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- завдання на виконання робіт;
- пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування території територіальної громади, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної

громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);

➤ відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу;

➤ схему оціночних районів;

➤ таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);

➤ схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;

➤ картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади;

➤ таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями;

➤ таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кцп);

➤ таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);

➤ розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні).

У разі визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки включає:

➤ завдання на виконання робіт;

➤ пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування та чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів;

➤ відомості про величину нормативу капіталізованого рентного доходу;

➤ таблицю із зазначенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);

➤ відомості про приналежність земельної ділянки до природно-сільськогосподарського району (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення);

➤ картограму агровиробничих груп ґрунтів у межах земельної ділянки (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за наявності відомостей про агровиробничі групи ґрунтів);

➤ таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за наявності відомостей про агровиробничі групи ґрунтів);

➤ відомості про величину коефіцієнта, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп);

➤ відомості про величину коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);

➤ розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні);

➤ розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Практичні аспекти здійснення нормативної грошової оцінки розглянемо на прикладі земель селища міського типу Райське Дружківської міської територіальної громади Донецької області. [9] (Додаток А)

Відповідно до ст. 23 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з НГО відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації.

Підставою для відмови може бути лише невідповідність документації вимогам законів і прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з НГО земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація.

Згідно з методикою з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

Отже, після затвердження документації, інформація про розроблену НГО має потрапити до Державного земельного кадастру і лише тоді буде доступна можливість отримання електронного витягу з НГО.



Контрольні питання та завдання

- 7.1. Яка сутність масової оцінки земель за вітчизняним досвідом?
- 7.2. Які основні принципи масової оцінки земель в зарубіжних країнах?

- 7.3. Які основні кроки були здійснені в Україні для запровадження масової оцінки землі?
- 7.4. Як визначається нормативна грошова оцінка землі в Україні?
- 7.5. Які практичні аспекти впливають на визначення нормативної грошової оцінки землі в Україні?
- 7.6. Які інструменти та методи використовуються для здійснення масової оцінки земель в Україні?
- 7.7. Які основні виклики і перешкоди виникають під час впровадження масової оцінки землі в Україні?
- 7.8. Як може вплинути нормативна грошова оцінка землі на податкову систему та інші аспекти земельних відносин в Україні?
- 7.9. Які можливі переваги та недоліки масової оцінки земель для громадян та держави?
- 7.10. Які рекомендації можна висунути на основі вітчизняного та зарубіжного досвіду щодо подальшого розвитку системи масової оцінки земель в Україні?



Тести для самоконтролю

- 7.1. *Що означає термін "масова оцінка земель"?*
 - a) оцінка одного конкретного земельного ділянки
 - b) оцінка всіх земельних ділянок у країні
 - c) оцінка земель, які призначені для масових заходів
 - d) оцінка земельних резервів
- 7.2. *Який інструмент використовується для визначення нормативної грошової оцінки землі?*
 - a) глобальна супутникова зйомка
 - b) автоматизована геодезія
 - c) масова оцінка
 - d) грошовий ринок землі

7.3. Які переваги масової оцінки земель в порівнянні з індивідуальною оцінкою?

- a) Забезпечує точність на рівні сотих долей гривні
- b) Зменшує витрати часу і ресурсів
- c) Завжди враховує індивідуальні особливості кожного ділянки
- d) Підвищує об'єктивність оцінки

7.4. Які аспекти пов'язані зі впровадженням масової оцінки землі в Україні?

- a) зменшення кількості земельних ділянок
- b) поліпшення екологічної ситуації
- c) вдосконалення податкової системи
- d) підвищення облікової грошової вартості землі

7.5. Що представляє собою грошова нормативна оцінка земель?

- a) грошову вартість землі на основі індивідуальних оцінок
- b) спрощений підхід до визначення податкових обов'язків за земельні ділянки
- c) орендну вартість землі
- d) вартість землі, визначену ринковими силами



Завдання на відповідь (так/ні)

7.1. Масова оцінка земель використовується лише в Україні. (так/ні)

7.2. Масова оцінка земель спрощує процес визначення податків на нерухомість. (так/ні)

7.3. Запровадження масової оцінки земель сприяє підвищенню об'єктивності оцінки. (так/ні)

7.4. Нормативна грошова оцінка земель базується на ринкових цінах. (так/ні)

7.5. Масова оцінка земель є важливим елементом оцінки нерухомості. (так/ні)



Список джерел

1. Масова оцінка міських земель: Україна та світовий досвід / О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури – Дніпропетровськ: ПДАБА, 2009. – № 6–7. – С. 36–42.
2. Оцінка нерухомого майна : підручник [Текст] /Драпіковський О., Іванова І. Смольнікова С. / За ред Шалаєва в. – К. : Арт Економі, 2021. – 432.
3. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Моделі масової оцінки міських земель // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – 2013. – № 7. – С. 19–28.
4. Бондар М.І., Кулик А.А. Зарубіжний досвід масової оцінки нерухомості: Міжнародний збірник наукових праць: Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю та аналізу. Вип. 1 (48). 2021. С. 3-13
5. Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 13 жовтня 2023 р. N 1078. URL: <http://surl.li/mho8a>
6. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147. URL: <http://surl.li/njejb>
7. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <http://surl.li/njvbo>
8. Податковий кодекс України: Закон від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
9. Проект землеустрою Нормативна грошова оцінка земель селища міського типу Райське Дружківської міської територіальної громади Донецької області, 2023

ТЕМА 8. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЯК КОМПОНЕНТ ВИЗНАЧЕННЯ ЗБИТКІВ І ЗАВДАНОЇ ШКОДИ

План

- 8.1. Загальні засади оцінки визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду, землевласникам та землекористувачам
- 8.2. Порядок визначення шкоди та збитків, завданих землекористуванню
- 8.3. Визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації



Контрольні питання та завдання



Тести для самоконтролю



Список джерел

8.1. Загальні засади оцінки визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду, землевласникам та землекористувачам

Законодавством України регламентовано, що для визначення збитків або розміру відшкодування проведення оцінки майна є обов'язковим [ст.7, 1].

Правова основа. Оцінка збитків повинна базуватися на чіткій правовій основі. Це означає, що вам потрібно звернутися до відповідних законів та нормативних актів, які регулюють права та обов'язки земельних власників та користувачів.



Збитки - втрати, яких особа зазнала у зв'язку з пошкодженням або знищенням речі, а також витрати, які були чи будуть здійснені особою для відновлення свого порушеного права, включаючи упущену вигоду

Самостійним способом захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки, які перебувають у їх власності чи користуванні, відповідно до статті 152 Земельного кодексу України є відшкодування

заподіяних збитків [2]. Методологія оцінки шкоди та збитків, завданих земельному фонду, землевласникам та землекористувачам, зазвичай визначається законодавством та регулюються спеціальними правилами та стандартами. (Рис. 8.1.)



Рис. 8.1. Сутність методології оцінки шкоди та збитків

В окремих випадках можуть прийматися рішення про знесення житлових будівель, виробничих об'єктів, зайняття багаторічних насаджень, що обумовлює втрату раніше понесених затрат.

Збитки також заподіюються внаслідок тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, погіршення їх якості, обмежень у землекористуванні, недоодержання доходів. (Рис. 8.2.)

Цивільний кодекс України (стаття 22) характеризує збитки, як [3]:

- втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки);
- доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода). (рис. 8.3.)

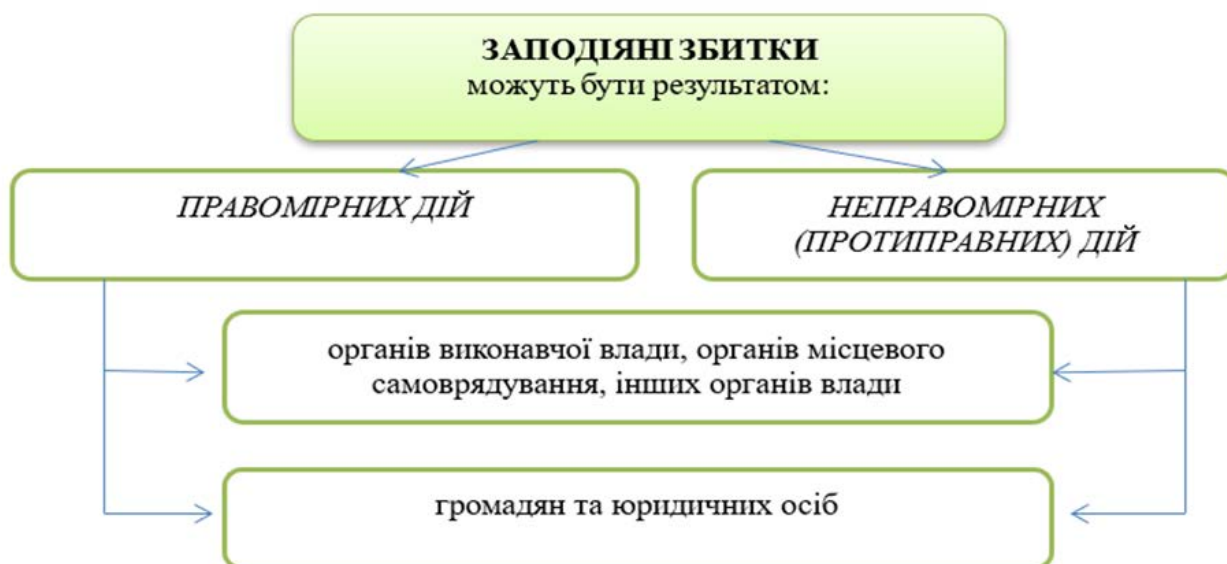


Рис. 8.2. Поділ збитків залежно від дієздатності місцевих органів влади

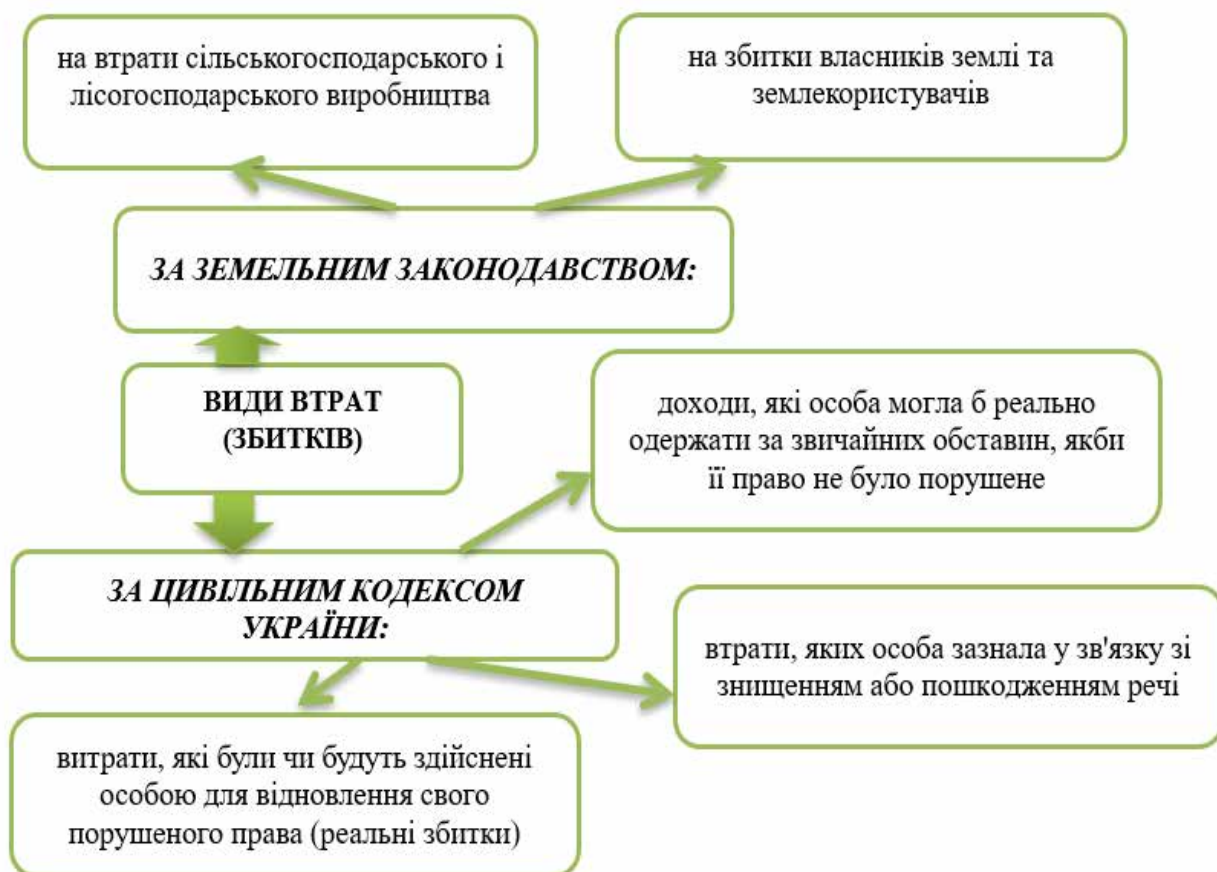


Рис. 8.3. Склад збитків за земельним і цивільним законодавством

У відповідності до статті 156 Земельного кодексу України власникам землі та землекористувачам **відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:**

- вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом;
- тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;
- встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
- погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;
- приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;
- неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки[2]. (рис. 8.4.)



Рис. 8.4. Основні підстави відшкодування збитків

За переліком збитків згідно [ст. 156, 2] вони класифікуються на ті, що відшкодовуються при вчиненні правопорушень та на ті, що виникають при вчиненні правомірностей. За загальними правилами [ч. 4 статті 1166, 3] відшкодування збитків внаслідок правомірних дій провадиться лише у випадках, передбачених законом. (Рис. 8.5.)



Рис. 8.5. Структура збитків (за правомірністю вчинення)

До першої групи підстав (вчинення правопорушень) входять погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель чи чагарників; приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан.

Відносно недоодержаних доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки, то вони можуть мати місце як при протиправних, так і правомірних діях

До другої групи підстав (правомірні дії) відносяться: вилучення (вкуп) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом; використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі; тимчасове зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та

чагарників для інших видів використання; встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок.

Об'єкт оцінки. Визначення шкоди залежить від об'єкта оцінки, наприклад: земельний фонд, земельна ділянка, нерухомість на ній, ґрунти, втрати від сільськогосподарської діяльності, тощо.

Розмір збитків, заподіяних внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, обчислюється за спеціальною методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України у липні 2007 року (Рис. 8.6.).

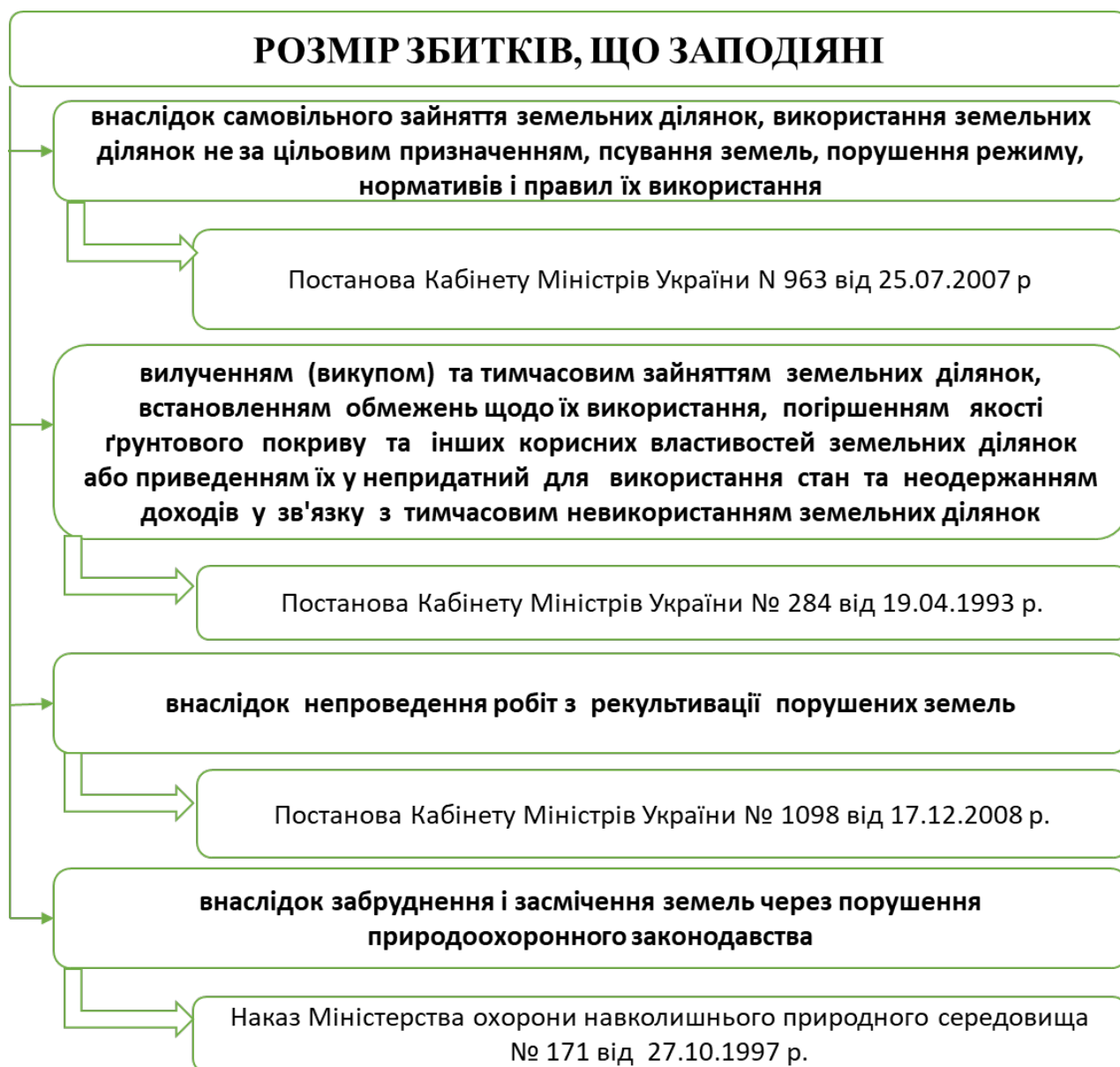


Рис. 8.6. Законодавче забезпечення відшкодування збитків

Визначення шкоди. Щоб визначити шкоду, потрібно порівняти стан об'єкта до та після завдання збитків. Це може включати в себе оцінку зруйнованих будівель, втрати родючості ґрунту, втрати валового сільськогосподарського виробництва та інші показники.

Завдана шкода – прямі витрати, пов'язані із повним або частковим руйнуванням фізичних активів; вони визначаються в грошовому виразі з оцінкою витрат на заміну або ремонт фізичних активів та інфраструктури, враховуючи ціну заміни, яка діяла до війни.

Основним документом, що визначає порядок розрахунку шкоди, завданої землі та ґрунтам України, є Методика визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану. [7] (Рис. 8.7.)



Рис. 8.7. Сутність ґрунтів, як об'єкта оцінки для визначення шкоди

Обсяг забруднення ґрунтів визначається у кожному випадку окремо. Розмір шкоди обчислюється уповноваженими особами, що здійснюють державний нагляд (контроль) за додержанням вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища.

З моменту повномасштабної агресії Росії, Україна зустрілася зі значними викликами, включаючи масові обстріли, ракетні атаки, радіаційне забруднення, забруднення повітря, засмічення територій, незаховані або таємно поховані тіла загиблих, мінування та інші проблеми, які виникли внаслідок війни.

Оцінка еколого-геохімічного стану території внаслідок воєнно-техногенного навантаження показала, що майже всі види такого навантаження значно забруднюють ґрунтовий покрив і мають подібний вплив на нього. Причиною цього є особливості воєнних операцій, які включають в себе використання і експлуатацію озброєння та військової техніки. (Табл. 8.1.)

Наслідки воєнних дій для ґрунтового середовища часто недооцінюються в співставленні з втратою людських життів та об'єктів інфраструктури. Однак, погіршення якісних властивостей ґрунту є довготривалим, що суттєво знижує його продуктивні функції. З іншого боку, ґрунтам характерно відновлювати свої функціональні властивості та нарощувати продуктивність взаємозалежну в часі від типу ґрунту, типу воєнно-техногенного впливу та ландшафтних умов території. Відновлення та навіть інтенсифікація педогенезу часто нівелює спадщину воєнно-техногенного навантаження. Гіпотеза гетерогенного збурення внаслідок воєнно-техногенного навантаження припускає, що біорізноманіття є максимальним там, де існують різні типи та інтенсивності порушень, різноманітні за тривалістю та обсягом впливів, що відбуваються в ландшафті. Припускається, що ландшафт, сформований гетерогенним порушенням, забезпечує середовище існування, придатне для видів, стійких до таких порушень та видів, поява яких у ландшафті зумовлена такими порушеннями. [5]

Таблиця 8.1. Складові воєнно-техногенного навантаження від різних видів озброєння і військової техніки на ґрунтовий покрив*

Фактори забруднення	Стрілецька зброя				Гранатомет	Ручні гранати	Артилерія				Реактивна сист. залп. вогно	Протитанковий ракетний комплекс	Танки	БМП- подібні	Автомобільна техніка
	Пістолет	Гвинтівка	Автомат	Кулемет			Гаубиці	Зенітні гармати	Польові гармати	Міномети					
Механічне забруднення (Гільзи, кулі, снаряди, осколки, осколки куль, пакувальні матеріали з-під боєприпасів, промаслене сміття, ерозія ґрунту від вибуху, ерозія ґрунту від сховищ, ерозія ґрунту від руху, ущільнення ґрунту)															
Кількість факторів механічного забруднення	4	4	4	4	4	2	7	6	7	6	6	4	7	7	3
Фізичне забруднення (теплове, акустичне, вібраційне, світлове)															
Кількість факторів фізичного забруднення	3	3	3	3	6	3	8	8	9	9	12	8	12	12	4
Хімічне забруднення (порохові гази від згоряння, частки, які не згоріли, мастильні матеріали, вихлопні гази ДВЗ, забруднення ґрунту нафтопродуктами, забруднення води нафтопродуктами, важкі метали, вольфрам, карбід вольфраму, важкий сплав)															
Кількість факторів хімічного забруднення	4	4	4	4	5	2	7	7	7	7	6	4	9	8	4
Загальна кількість факторів забруднення	11	11	11	11	15	7	22	21	23	22	24	16	28	27	11

* Складено авторами на основі табл. 1 [5]

Прогнозування поведінки забруднюючих речовин у ґрунтовому покриві є нелегким завданням, оскільки ґрунт – складна колоїдно-дисперсна система. В ньому відбувається акумуляція забруднюючих речовин та їхній перерозподіл під впливом воєнно-техногенних факторів з подальшою транслокацією до трофічних ланцюгів (ґрунт-рослина-людина).

Механізм мобілізації забруднюючих речовин у ґрунті в значній мірі залежить від утворення органічних комплексів, оскільки комплексоутворення змінює біодоступність та розчинність самих речовин. Комплексоутворення змінює також існуючі форми забруднень ґрунту, а отже змінює їхню біодоступність та розчинність

Ситуація вимагає створення відповідного законодавства, і однією з найбільш важливих задач є встановлення шкоди, завданої землі та ґрунтам під час бойових дій, і визначення її обсягу. (Рис. 8.8.)

Земельний кодекс України

Постанови Кабінету міністрів

- Про порядок визначення збитків власникам землі і землекористувачам»
- Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації (від 20 березня 2022 року № 326)
- Правила розроблення робочих проектів землеустрою (від 02 лютого 2022 року № 86)
- Про затвердження нормативів гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також переліку таких речовин (від 15 грудня 2021 року № 1325)

Накази

- Про затвердження Методики визначення збитків, заподіяних внаслідок забруднення та/або засмічення вод, самовільного користування водними ресурсами(21.07.2022 № 252)
- Методика визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації (від 18 травня 2022 року № 295)
- Методика визначення розміру шкоди завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану (04 квітня 2022 року № 167)

Будівельні норми

- ДБН В.2.4-1-99 «Меліоративні системи та споруди», що затверджений наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від

Рис. 8.8. Законодавство, що регулює питання визначення збитків та шкоди

Шкода, завдана земельним ресурсам, включає всю шкоду від пошкодження і знищення родючого шару ґрунту та шкоду, зумовлену забрудненням і засміченням земельних ресурсів, оцінюються з урахуванням показників (Рис. 8.9)

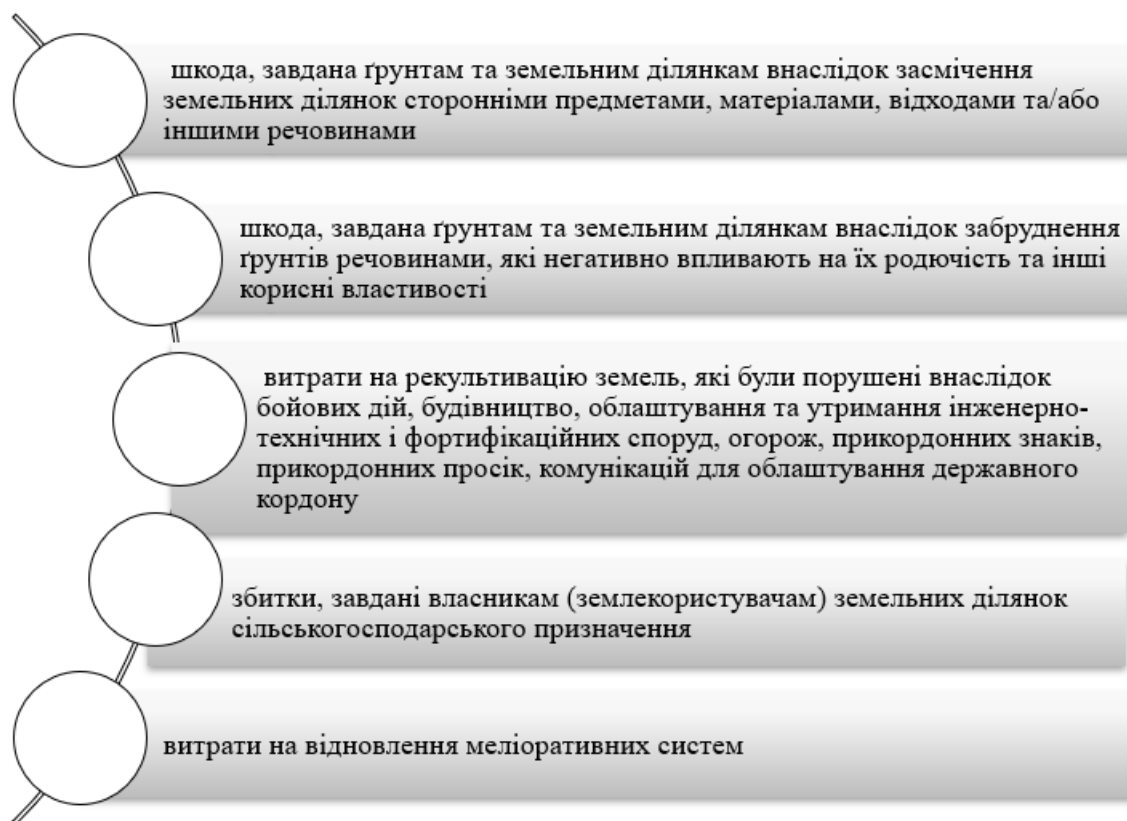


Рис. 8.9. Показники розрахунку шкоди ґрунтам

Розмір збитків, завданих власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення, включаючи витрати на відновлення придатності земельних ділянок для використання, визначається відповідно до Порядку визначення та компенсації збитків [11]. Розміри таких збитків встановлюються спеціальними комісіями, які формуються Київськими та Севастопольськими міськими та районними державними адміністраціями. Ці комісії включають представників зазначених органів, головами комісій, власників земельних ділянок або землекористувачів (орендарів), які понесли збитки, а також представників підприємств, установ, організацій та громадян, які будуть відшкодовувати ці збитки. До складу комісій також входять представники територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, Державної екологічної інспекції України, фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури.

Результати роботи цих комісій оформляються відповідними актами, які підтверджуються органами, що сформували ці комісії.

8.2. Порядок визначення шкоди та збитків, завданих землекористуванню

Основою для розрахунку розміру шкоди від забруднення ґрунтів є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, ґрунти якої зазнали забруднення (Рис. 8.10.) (Додаток 3). Витрати на зменшення рівня забруднення ґрунтів зростають залежно від глибини просочування забруднюючої речовини: при збільшенні глибини просочування, в 10 разів витрати на ліквідацію забруднення збільшуються утричі. [4]

Шкода від забруднення ґрунтів

$$РШ = А \times ГОЗ \times ПД \times КН \times Ко + Вр,$$

РШ - розмір шкоди від забруднення ґрунтів, грн;

А - питомі витрати на ліквідацію наслідків забруднення ґрунтів відповідної земельної ділянки, значення якого дорівнює 1,5;

ГОЗ - нормативна грошова оцінка земельної ділянки, ґрунти якої зазнали забруднення, грн/кв. м;

ПД - площа земельної ділянки, ґрунти якої зазнали забруднення, кв. м;

КН - коефіцієнт небезпечності забруднюючої речовини;

Ко - коефіцієнт, що застосовується для врахування природоохоронної цінності земельної ділянки;

Вр - вартість рекультивациі земель, забруднених внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану,

Шкода внаслідок засмічення земель

$$Ршз = А \times Б \times Гоз \times Пдз \times Кзз \times Кег$$

Ршз - розмір шкоди від засмічення земель, грн;

А - питомі витрати на ліквідацію наслідків засмічення земельної ділянки, в тому числі прибирання, значення якого дорівнює 1;

Б - коефіцієнт перерахунку, що при засміченні земельної ділянки сторонніми предметами, матеріалами, відходами та/або іншими речовинами;

Гоз - нормативна грошова оцінка земельної ділянки, що зазнала засмічення, грн/кв. м;

Пдз - площа засміченої земельної ділянки кв. м;

Кзз - коефіцієнт засмічення земельної ділянки, що характеризує ступінь засмічення її відходами;

Кег - коефіцієнт еколого-господарського значення земель.

Загальний обсяг відшкодування при одночасному забрудненні земельної ділянки декількома речовинами

$$Рш.заг. = Рш.макс + 0,5 \times (Рш1 + Рш2 + \dots Ршn)$$

Рш.заг. - загальний розмір шкоди від забруднення земельної ділянки декількома забруднюючими речовинами, грн;

Рш.макс - максимальний з усіх розрахованих окремо для кожної забруднюючої речовини розмір шкоди від забруднення земельної ділянки, грн;

Рш1 + Рш2 + ... Ршn - розрахований розмір шкоди від забруднення земельної ділянки іншими забруднюючими речовинами, грн

Рис. 8.10. Методика визначення шкоди ґрунтам

Слід зазначити, що дані «ГОЗ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, ґрунти якої зазнали забруднення, грн/м²» можуть братися з будь-яких джерел, а щодо земельних ділянок, грошова оцінка яких не проведена або неможливо отримати дані, розраховується як середня нормативна грошова оцінка площі ріллі по області або Автономній Республіці Крим, помножена на 300 (коефіцієнт, що враховує силу негативних екологічних наслідків для родючості ґрунтів). [4]. Щодо коефіцієнту небезпечності забруднюючої речовини, то вони визначаються за групою небезпеки (Табл.8.2.)

Таблиця.8.2. Група небезпечності забруднюючої речовини

Група небезпечності	Ступінь небезпеки	Коефіцієнти небезпечності забруднюючих речовин
I	Надзвичайно небезпечні (ГДК/ОДК < 0,2 мг/кг)	4,0
II	Дуже небезпечні (ГДК/ОДК 0,2-0,5 мг/кг)	3,0
III	Помірно небезпечні (ГДК/ОДК > 0,5 мг/кг)	2,5
IV	Інші (рівні ГДК/ОДК не встановлені)	1,5

Коефіцієнт природоохоронної цінності земельної ділянки (K_0) визначається відповідно даним таблиці 8.3.

Вартість рекультивації земель:

$$V_p = K(c) \times K(k) \times K(z), (2)$$

де V_p – вартість рекультивації земель, грн;

$K(c)$ – коефіцієнт складності рекультивації земель: у випадку рівнинної місцевості дорівнює 1, в інших випадках дорівнює 1,2;

$K(k)$ – коефіцієнт кількості забруднених/засмічених ділянок в одній територіальній громаді.

Коефіцієнт засмічення земельної ділянки (K_{zz}), що характеризує ступінь її засмічення відходами визначається за даними таблиці 8.4.

Таблиця 8.3. Коефіцієнт природоохоронної цінності земельної ділянки

Територія з особливим режимом використання земель	Значення коефіцієнта, Ко
Природні території та об'єкти природно-заповідного фонду	10
Штучно створені об'єкти природно-заповідного фонду	5
Охоронні зони навколо цінних природних об'єктів	3,5
Охоронні зони навколо об'єктів культурної спадщини	4
Охоронні зони навколо гідрометеорологічних станцій	2
Особливо цінні землі сільськогосподарського призначення	2,5
Округ санітарної (гірничо-санітарної) охорони у лікувально-оздоровчих місцевостях і на території курортів	4
Прибережні захисні смуги уздовж річок, навколо водойм та на островах, заплави малих річок	6
Прибережні захисні смуги уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах,	5
Пляжні зони уздовж морів, морських заток і лиманів	6
Водоохоронні зони уздовж річок, морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм	4
Охоронні зони наземних, надземних і підземних трубопроводів	2,5
Охоронні зони уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, а також навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній	1,5
Охоронні зони уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі	1,5
Захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування навколо військових та інших оборонних об'єктів	1,5
Зони відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	2

Закінчення таблиці 8.3

Зона санітарної охорони навколо об'єктів, у яких є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення	6
Санітарно-захисні зони навколо об'єктів, які є джерелом виділення шкідливих речовин, запахів, підвищеного рівня шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань	1,5
Прикордонна смуга уздовж державного кордону України	3
Сільськогосподарські угіддя, включені в установленому порядку до складу екомережі	3
Землі, зарезервовані для заповідання	4
Інші території з особливим режимом використання земель	4

Таблиця 8.4. Коефіцієнт засмічення земельної ділянки, що характеризує ступінь її засмічення відходами

Ступінь засмічення	Об'єм відходів (Ов), куб.м	Кзз
1	0-5	1,25
2	5-10	1,50
3	10-20	2,00
4	20-50	2,50
5	50-100	3,00
6	понад 100	4,00

Коефіцієнт еколого-господарського значення земель (Кег) за даними таблиці 8.5. Якщо за шкалою еколого-господарського значення земель земельна ділянка, що зазнала засмічення, може бути класифікована за

декількома категоріями земель чи особливостями охорони, для розрахунків обирається коефіцієнт з максимальним значенням.

Таблиця 8.5. Коефіцієнт еколого-господарського значення земель

Категорії земель та землі, що підлягають особливій охороні	Кег
Зона санітарної охорони навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, прибережні захисні смуги вздовж морів, річок та навколо водойм	5,5
Землі оздоровчого призначення	5,0
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення*	4,5
Охоронна зона навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо	4,0
Землі рекреаційного призначення	4,0
Землі історико-культурного призначення	4,0
Особливо цінні землі**	3,5
Землі сільськогосподарського призначення	1,0
Землі житлової та громадської забудови	1,0
Землі лісового фонду	1,0
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	1,0

Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують надані земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Розміри збитків землевласників і землекористувачів ураховуються при здійсненні обґрунтування місць розташування об'єктів, оцінці проектних рішень, встановленні розмірів інвестицій. [6]

Методи оцінки. Використовуйте відповідні методи оцінки для визначення шкоди. Це може включати ринкову вартість майна, ринкову орендну плату, витрати на відновлення, втрати прибутку тощо.

Економічна модель повинна враховувати всі аспекти шкоди та збитків, а також ризики оцінки.

Врахування соціальних та екологічних аспектів. При оцінці збитків також важливо враховувати соціальні та екологічні наслідки.

Розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад відповідно до порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам [11].

До складу комісій включаються :

- представники Київської, Севастопольської міських, районних державних адміністрацій;
- представники виконавчих комітетів міських (міст обласного значення) рад (голови комісій);
- власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки;
- представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати;
- представники територіальних органів Держгеокадастру, Держекоінспекції, фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури;
- представники виконавчих комітетів сільських, селищних, міських (міст районного значення) рад, на території яких знаходяться земельні ділянки.

Результати роботи комісій оформляються відповідними актами, що затверджуються органами, які створили ці комісії.

Відшкодуванню підлягають:

- вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво;

- вартість плодючих та інших багаторічних насаджень;
- вартість лісових і деревно-чагарникових насаджень;
- вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд;
- понесені або необхідні витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи;
- інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і недоодержані доходи, якщо вони обґрунтовані.

Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених або необхідних витрат на поліпшення якості земель ***(з урахуванням ринкової або відновної вартості)***.



Недоодержаний дохід – це дохід, який міг би одержати власник землі, землекористувач, у тому числі орендар, із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу) або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян

Збитки відшкодовуються власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, підприємствами, установами, організаціями та громадянами, що їх заподіяли, за рахунок власних коштів не пізніше ніж протягом одного місяця після затвердження актів комісій, а у разі вилучення (викупу) земельних ділянок - після прийняття відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування рішення про вилучення (вкуп) земельних ділянок в межах їх повноважень у

період до державної реєстрації підприємством, установою, організацією або громадянином речового права на земельну ділянку у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».[7]

У разі вилучення (викупу) земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності збитки відшкодовують власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які прийняли рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок.

При тимчасовому зайнятті земельних ділянок для розвідувальних робіт, а також для обов'язкових планових робіт з будівництва, технічного обслуговування і ремонту лінійної частини магістральних трубопроводів, що проходять в одному технічному коридорі, збитки визначаються за угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами й організаціями - замовниками таких робіт з обумовленням розмірів збитків і порядку їх відшкодування в договорі. При недосягненні згоди розміри збитків визначаються комісіями, створюваними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад або судом

Не підлягають згідно із Законом України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» відшкодуванню збитки, завдані власникам та користувачам земельних ділянок, розташованих у межах спеціальних зон об'єктів енергетики внаслідок недотримання ними обмежень щодо використання таких земельних ділянок, встановлених зазначеним Законом.

Законодавчою основою для оцінки збитків слугують: Цивільний кодекс України (стаття 22, 1166) та Господарський кодекс України (статті 224, 225, 226). (Рис. 8.11.)

Законом щодо окремих видів господарських зобов'язань може бути встановлено обмежену відповідальність за невиконання або неналежне виконання зобов'язань.

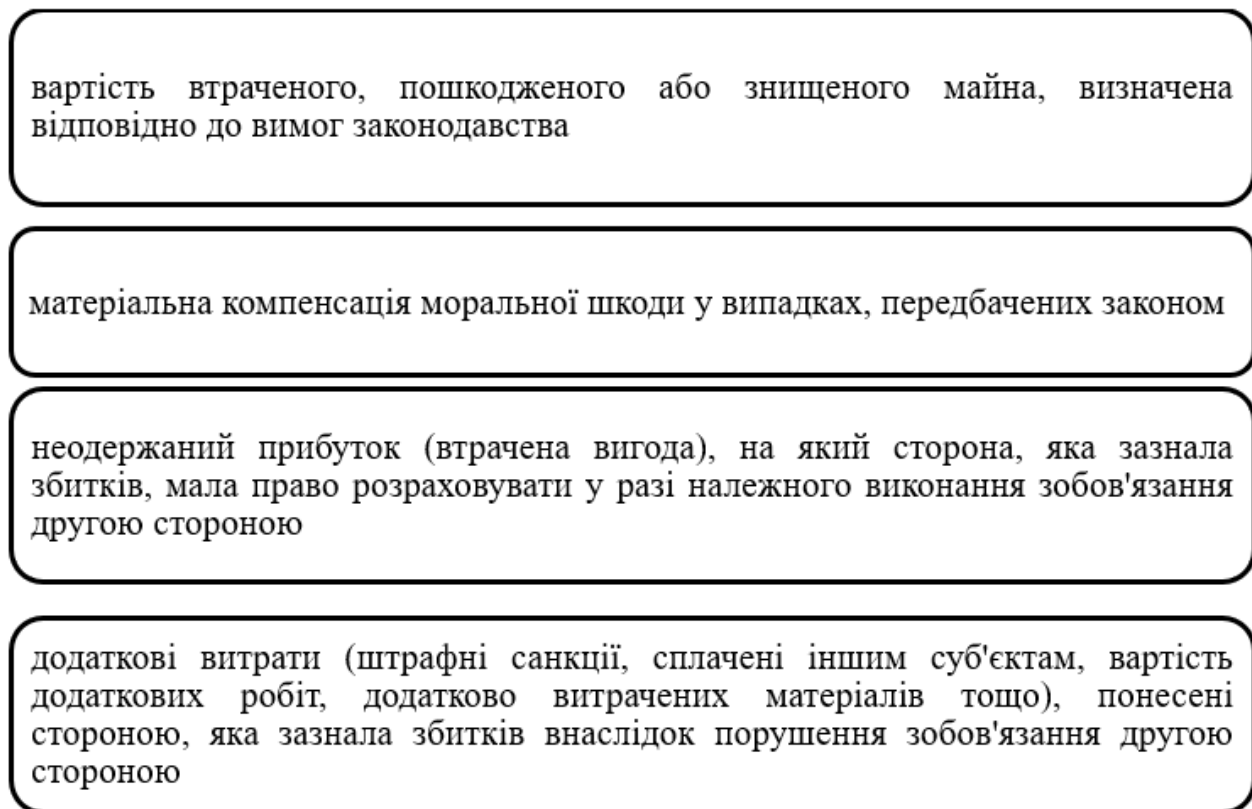


Рис. 8.11. Склад збитків, відповідно законодавства.

При визначенні розміру збитків, якщо інше не передбачено законом або договором, враховуються ціни, що існували за місцем виконання зобов'язання на день задоволення боржником у добровільному порядку вимоги сторони, яка зазнала збитків, а у разі якщо вимогу не задоволено у добровільному порядку, - на день подання до суду відповідного позову про стягнення збитків.

8.3. Визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації

Безпечний стан навколишнього середовища є обов'язковою передумовою для існування як людини, так і держави. Викликом для країни в сфері екологічної безпеки є війна та її руйнівні наслідки для природи.

Під час проведення військових дій окупаційні сили необачно знищують не тільки критичну інфраструктуру, військові об'єкти, важливі маршрути постачання, але також постраждають цивільні об'єкти,

сільськогосподарські землі, фермерські господарства, природні резервати, екологічні парки, водні ресурси та ліси [8].

Реакцією з боку державної влади на такі жахливі події стало активне розроблення правового механізму стабілізації екологічного стану в Україні. Обов'язковим елементом такого механізму є регламентація конкретних методик обчислення збитків, завданих воєнною агресією. У Методику визначення розміру шкоди ній [4] визначено порядок розрахунку розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам державами, органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання та фізичними особами через забруднення ґрунтів, засмічення земель, допущених унаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану внаслідок їх дій або бездіяльності на всіх землях України незалежно від їх категорій та форм власності.

Дана Методика застосовується для визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам унаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану. За підрахунками фахівців загальна сума розрахованих Держекоінспекцією збитків довікллю за період з 24.02.2022 р. по 03.03.2023 р. по земельним, водним ресурсам та атмосферному повітрю становить майже \$52 млрд.[8]

Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації [9] встановлює загальні вимоги до процедур визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії починаючи з 19 лютого 2014 року (рис. 8.13) та здійснюється окремо за 22 напрямками.

До підготовки проєктів оціночних методик та здійснення оцінки шкоди і втрат можуть залучатися представники неурядових організацій, вартісних інформаційно-аналітичних центрів та громадських організацій.

На підготовчому етапі проведення незалежної оцінки збитків суб'єкт оціночної діяльності або судовий експерт може надавати рекомендації щодо дати оцінки та виду вартості, що буде визначатися.

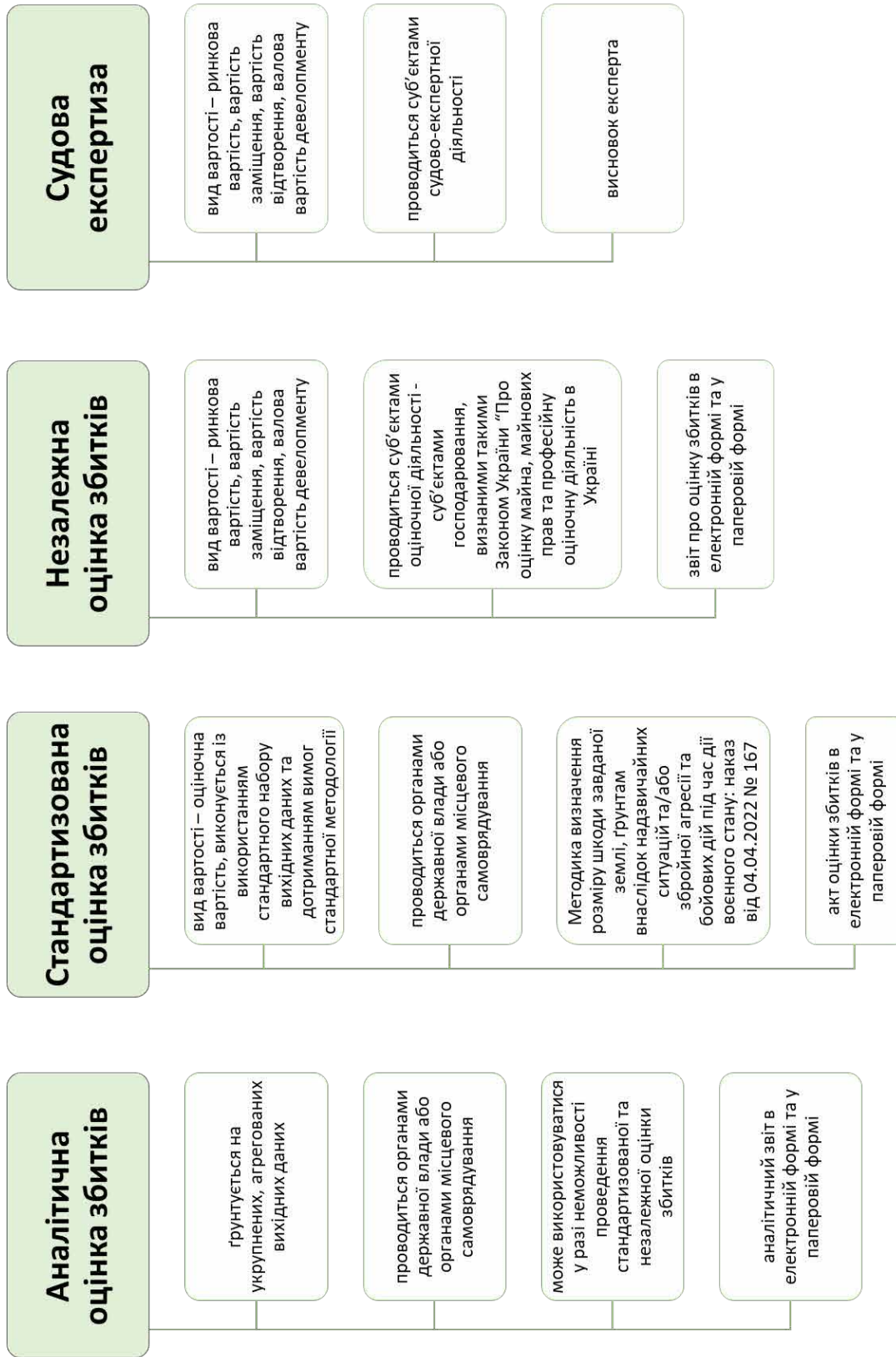


Рис.8.12. Види та способи оцінки збитків*

* Складено авторами на основі [9]



Рис.8.13. Послідовність визначення розміру збитків*

*Складено авторами на основі [9]

На підготовчому етапі проведення незалежної оцінки або судової експертизи суб'єкт оціночної діяльності або судовий експерт аналізує рівень надійності ринкових даних у кожному конкретному випадку проведення оцінки збитків та відображає відповідну категорію надійності ринкових даних у звіті про оцінку збитків або судовій експертизі.

Вихідними даними, що застосовуються під час оцінки збитків, є:

➤ правова, технічна та інша документація на майно, що зазнало руйнівного впливу, яка дає змогу його ідентифікації, зокрема документи, які складені відповідними комісіями під час огляду об'єкта збитків і ґрунтуються на судженнях (свідченнях) членів комісій;

➤ звіт (акт) про обстеження пошкоджених та/або знищених об'єктів після завдання шкоди з рекомендаціями щодо подальшої експлуатації, складений відповідно до постанови Кабінету Міністрів України [12];

➤ інші документи, які містять характеристики об'єкта оцінки, визначені методиками оцінки шкоди та збитків, передбаченими пунктом 5 Порядку [9].

Для аналітичної оцінки можуть застосовуватися інші вихідні дані.

Інформаційними джерелами, що застосовуються під час оцінки збитків, є:

➤ результати огляду об'єкта оцінки, що здійснений, зокрема, з використанням технічних засобів та інформаційних джерел (фотоматеріали, відеоматеріали, геопросторові дані, цифрові картографічні матеріали, дані дистанційного зондування Землі та їх похідні продукти, аналітика соціальних мереж, існуюча публічна інформація тощо);

➤ ринкові дані, які застосовуються під час проведення оцінки збитків: інформація про угоди купівлі-продажу подібного до об'єкта оцінки майна, ринкові ціни на подібне майно тощо;

➤ інші інформаційні джерела, які можуть бути застосовані під час оцінки збитків, визначені методиками оцінки шкоди та збитків, зокрема інформація з інших актів (звітів, експертиз), складених за результатами оцінки збитків.

В Україні понад 20 тисяч промислових об'єктів і 3 тисячі складів, на яких зберігаються високотоксичні відходи, відповідно вони є мішенню для росіян, тому вплив на довкілля буде суттєвим. Вплив уже значний, проте поки що відсутні конкретні дані через неможливість доступу на окуповані території, де тривають бойові дії. Найбільших збитків довкіллю завдано у Донецькій, Луганській Харківській та Херсонській областях. Частина цих територій досі окупована, тому оцінити реальні масштаби збитків усе ще неможливо. [8]

В результаті такої процедури замовнику видається письмовий звіт про оцінку, де вказується матеріальний еквівалент зафіксованої шкоди. Дії по оцінці в даному випадку регулюються відповідним Законом України "Про оцінку майна".[1]



Втрати житлового фонду та об'єктів благоустрою - напрям, що включає втрати житлового фонду (житла), об'єктів благоустрою, об'єктів незавершеного будівництва житлової нерухомості, фактичні витрати, здійснені для їх відновлення

Основні показники, які оцінюються:

- вартість зруйнованого та пошкодженого житлового фонду (житла);
- фактичні витрати, здійснені для відновлення пошкодженого житлового фонду (житла);
- вартість зруйнованих та пошкоджених об'єктів благоустрою;
- фактичні витрати, здійснені для відновлення зруйнованих та пошкоджених об'єктів благоустрою;
- вартість зруйнованих та пошкоджених об'єктів незавершеного будівництва житлової нерухомості;
- витрати на демонтаж зруйнованих житлового фонду та об'єктів благоустрою.

Станом на 1 вересня 2022 року загальна сума прямих задокументованих збитків житловій та нежитловій нерухомості, іншій інфраструктурі склала понад \$127.0 млрд (за вартістю заміщення). [10] (рис. 8.14)

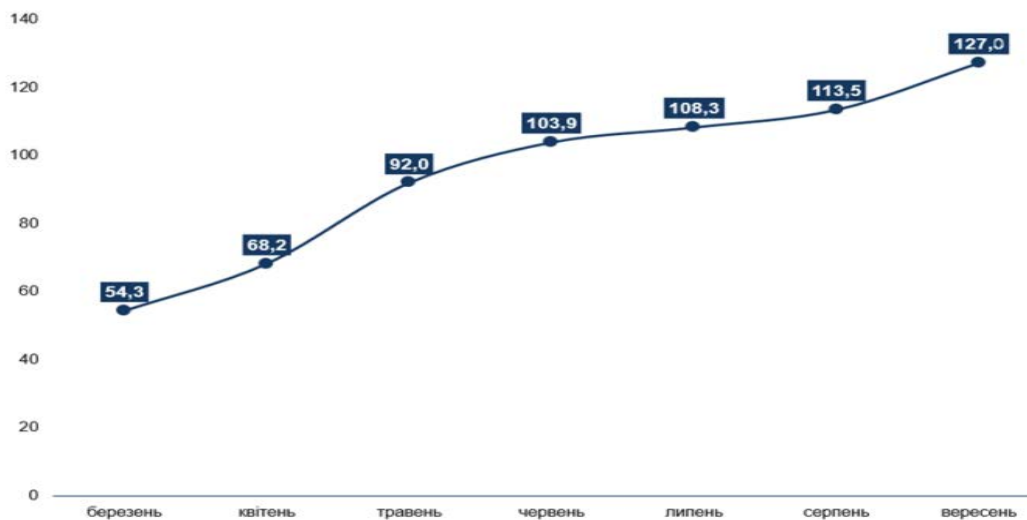


Рис. 8.14. Динаміка сукупної оцінки прямих втрат економіки України, \$ млрд*

* За даними [Київська школа економіки]

Найбільша частка у загальному обсязі прямих втрат належить житловим будівлям (39.7% або \$50.5) та інфраструктурі (27.7% або \$35,3 млрд). Втрати активів бізнесу становлять мінімум \$9.9 млрд і швидко зростають. Ще \$6.6 млрд складають прямі втрати аграрного сектору

внаслідок війни. Сукупні прямі втрати від руйнувань та пошкоджень об'єктів громадського сектору (соціальні об'єкти та установи, заклади освіти, науки та охорони здоров'я, культурні споруди, спортивні об'єкти, адміністративні будівлі тощо) складають близько \$11.6 млрд. [10] (Рис. 8.15).



Рис. 8.15. Прямі втрати за типами майна, \$ млрд*

* За даними [Київська школа економіки]



Втрати об'єктів громадських будівель - напрям, що включає втрати громадських будівель (об'єктів освіти, спорту, соціального захисту, охорони здоров'я, культури, адміністративних будівель тощо), фактичні витрати, здійснені для їх відновлення

Основні показники, які оцінюються:

- вартість зруйнованих та пошкоджених громадських будівель;
- фактичні витрати, здійснені для відновлення пошкоджених громадських будівель;
- витрати на демонтаж зруйнованих об'єктів громадських будівель;
- інші показники та параметри, якими визначається розмір шкоди та збитків внаслідок втрати об'єктів громадських будівель, спричинених збройною агресією Російської Федерації.

Продовження агресії Російської Федерації влітку 2022 року призвело до зростання суми збитків, що були завдані як ракетними ударами по інфраструктурі країни, так і обстрілами міст та селищ, активними

бойовими діями на півдні та сході України. Регулярний моніторинг завданих втрат за червень-серпень 2022 року, що ведеться цивільно-військовими адміністраціями та міністерствами, дозволяє проводити регулярну оцінку чинного стану збитків від російської агресії. За червень-серпень 2022 року Україна додатково понесла понад \$30 млрд збитків своїм активам (Табл. 8.6). [10]

Таблиця 8.6. Оцінка прямих втрат житлового фонду внаслідок війни*

Види втрат	Одиниця кількості	Первісна кількість об'єктів	Кількість пошкоджених об'єктів	Оцінка втрат, \$ млрд
Прямі збитки				
Зруйновано				
Багатоквартирні будинки од.	од	178 921	6 153	29,812
Приватні будинки	од.	8 984 976	65 847	4,644
Гуртожитки	од.	7 114	85	0,296
Пошкоджено				
Багатоквартирні будинки	од.	178 921	9 490	13,986
Приватні будинки	од.	8 984 976	54 069	1,570
Гуртожитки	од	7 114	155	0,174
Загальні прямі збитки інфраструктури				50,482

*Джерело: дані Держстату, дані Міністерства розвитку громад та територій України, Наказ Мінрегіону від 17.02.2022 №53, дані обласних військових адміністрацій, офіційні обмінні курси НБУ, ринкові дані; розрахунки Мінрегіону спільно з КШЕ

Найбільше зростання пов'язане зі збільшенням збитків житлового фонду. За останні три місяці ця сума у вересні зросла до \$50.5. До трійки найбільш постраждалих сфер, окрім руйнувань житлового сектору, належать сфера інфраструктури із сумою збитків у \$35.3 млрд та промисловість й пошкоджені підприємства — на \$9.9 млрд. [10]

Ще на \$6.95 млрд Росія зруйнувала та пошкодила освітніх закладів, в яких навчалися українці та учні та студенти з інших країн. У \$6.6 млрд оцінюються збитки, завдані земресурсам та АПК за період активної фази збройної агресії з 24 лютого 2022 року.

У порівнянні з початком червня 2022 року відбулося суттєве збільшення кількості зруйнованих та пошкоджених об'єктів інфраструк-

тури: з 121 тис. до 136 тис. об'єктів зросла кількість житлових об'єктів, які постраждали від війни, з 777 до 978 — медзакладів, зі 111 до 616 — адмінбудівель, зі 105.2 тис. до 188.1 тис. — приватних легкових автомобілей. . [10] (Рис. 8.16)



Рис. 8.16. Аналіз зростання прямих збитків житловій та нежитловій нерухомості, іншій інфраструктурі України за червень-серпень 2022 року



Втрати надр – напрям, що включає втрати надр, завдані самовільним їх користуванням

Основні показники, які оцінюються:

✓ обсяг самовільного, зокрема незаконного, користування надрами;

✓ збитки, завдані внаслідок самовільного користування надрами.

Оцінка прямих втрат агропромислового комплексу та сільськогосподарської інфраструктури включає наступні основні складові:

➤ втрати сільськогосподарської техніки;

➤ втрата елеваторів та інших зерносховищ;

➤ втрати тваринництва від загибелі тварин та від забою тварин внаслідок неможливості їх утримання;

➤ втрати виробників багаторічних культур через пошкодження насаджень;

➤ втрати бджільництва;

➤ втрати факторів виробництва та готової продукції через їх пошкодження та крадіжки.

Визначення збитків від самовільного, зокрема незаконного, користування надрами здійснюється відповідно до методики, затвердженої наказом Міндовкілля за поданням Держгеонадр за погодженням з Мінреінтеграції.



Збитки, завдані водним ресурсам - напрям, що включає забруднення, засмічення, вичерпання та інші дії щодо водних ресурсів, які можуть погіршити умови водопостачання

Збитки, завдані водним ресурсам - напрям, що включає забруднення, засмічення, вичерпання та інші дії щодо водних ресурсів, які можуть погіршити умови водопостачання, завдати шкоди здоров'ю людей, спричинити зменшення рибних запасів та інших об'єктів водного промислу, погіршення умов існування диких тварин, зниження родючості ґрунтів та інші несприятливі явища внаслідок зміни фізичних і хімічних властивостей вод, зниження їх здатності до природного очищення, порушення гідрологічного і гідрогеологічного режиму вод. (Рис. 8.18)

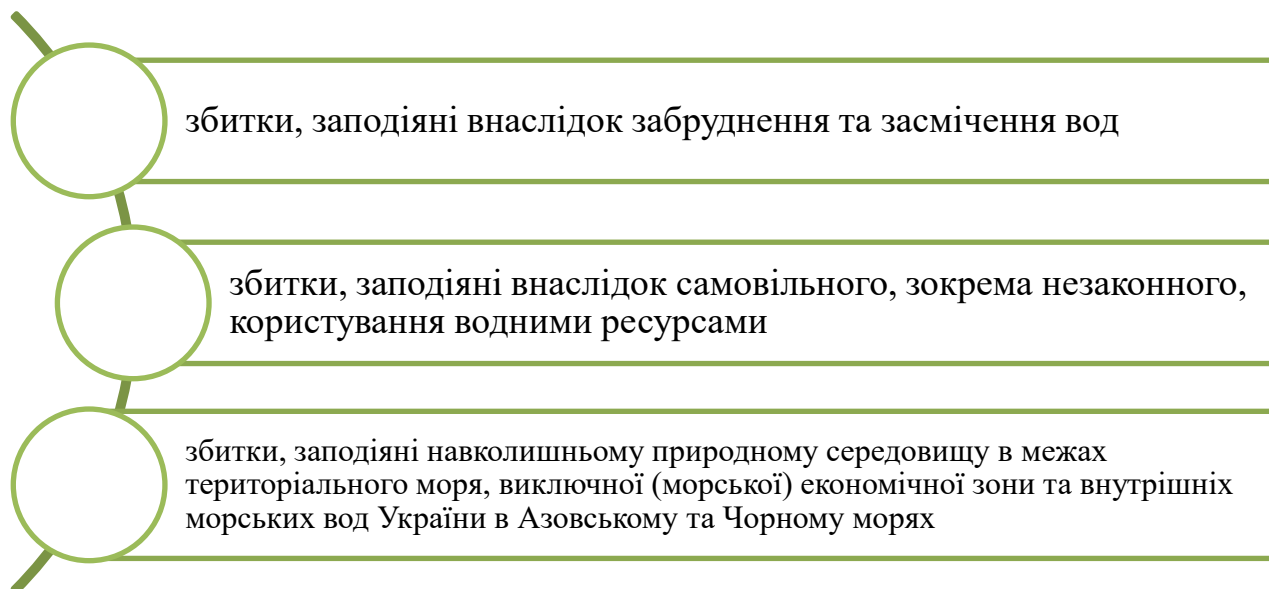


Рис.8.18. Основні показники збитків, завдані водним ресурсам

Обрахунки втрат земельного фонду оцінюються непрямыми методами, поєднанням відповідної державної, регіональної статистики, а також - даних з опитувань сільськогосподарських виробників, проведених

у 2022 році. Найбільша частка втрат належить втратам через знищення та пошкодження сільськогосподарської техніки, внаслідок чого оціночні втрати сільгоспвиробників складають понад \$4,65 млрд.

Другою за розміром категорією є втрати через знищення та крадіжки виробленої продукції, сукупна вартість знищеної та вкраденої продукції оцінюється в \$1.87 мільярди. Суттєвих втрат зазнала інфраструктура для зберігання виробленої сільськогосподарської продукції. Сумарна ємність зруйнованих зерносховищ сягає 8,2 млн тонн виробленої продукції, а ємність пошкоджених зерносховищ сягає 3,25 млн тонн потужностей одночасного зберігання. Вартість відновлення зруйнованих потужностей оцінюється у \$1,33 млрд.

Культура, спорт та туристична сфера зазнали значних втрат внаслідок військових дій не тільки з точки зору їх розміру в загальній частині втрат, але й з точки зору моральної цінності.

Культурна сфера є особливою частиною національної ідентичності і тому відновлення постраждалих культурних установ і об'єктів займатимуть важливе місце в процесі відбудови країни у післявоєнний час. Водночас туристична сфера є однією з важливих у розвитку привабливості країни, як з точки зору економіки, так і сприянні інтеграції країни у світовий та європейський простір. [10]

За даними реєстрів національної культурної спадщини в Україні налічується біля 15,5 тис. об'єктів культурної спадщини, з них біля 1,2 тис. - об'єкти загальнодержавного значення та 14,3 тис. - місцевого. Ці об'єкти впорядковано за вісьмома типами: історичні, архітектурні, археологічні пам'ятки, ландшафт, об'єкти монументального мистецтва, об'єкти містопланування / містобудування, об'єкти садово-паркового мистецтва та об'єкти науки і техніки. [10]

За оцінками Світового банку, станом на кінець липня, втрати нерухомої культурної спадщини оцінюються в понад \$900 млн, рухомої – \$200 млн.

З початку військової агресії росії, відповідно до задокументованих втрат, в Україні зазнали ушкоджень 348 релігійних об'єктів, 703 будинки

культури/палаці культури, 82 музеї, 157 готелів/ресторанів та 8 спортивних стадіонів, які переважно знаходяться в 14 областях країни: Дніпровська, Донецька, Житомирська, Запорізька, Київська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Сумська, Харківська, Херсонська, Чернігівська та м. Київ.

Станом на 1 вересня 2023 р. частка прямих збитків завданих інфраструктурі сфер культури, релігії та туризму складають \$2,2 млрд. Загалом від початку війни пошкоджено чи зруйновано щонайменше 1800 об'єктів культури, 348 релігійних споруд, 343 об'єкти спорту, 164 – туризму. (Рис. 8.19.) [11]

Розподіл кількості пошкоджених об'єктів сфери культури та релігії за областями, на лютий 2023

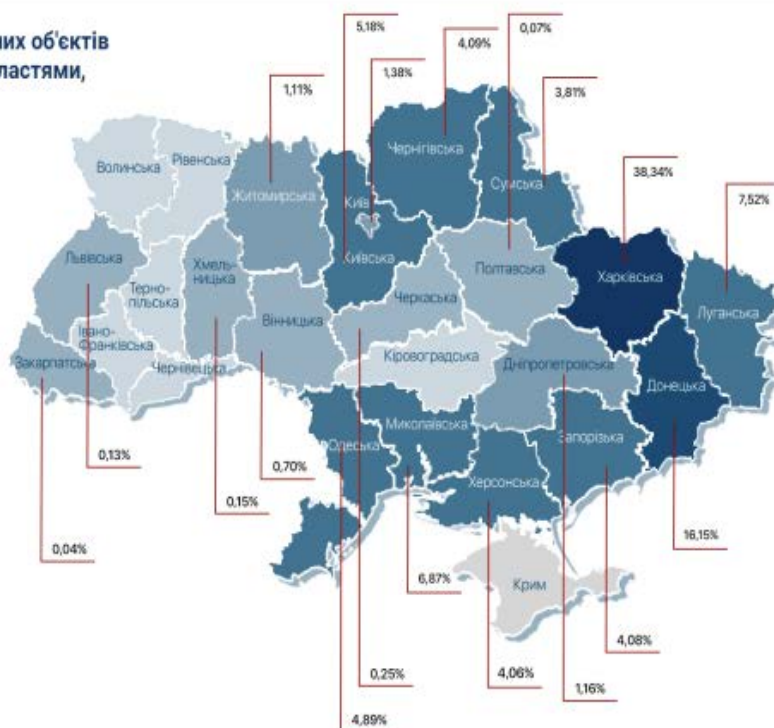


Рис.8.19. Кількість зруйнованих/пошкоджених об'єктів культури, од (На 1.09.2023 р.)*

*Джерело: Київська школа економіки

Станом на 1 вересня 2023 року загальна сума прямих задокументованих збитків, завдана інфраструктурі України через повномасштабне вторгнення росії, зросла до \$151,2 млрд (за вартістю заміщення). Внаслідок війни продовжуються руйнування житлових будинків, освітніх

закладів, інфраструктури, що і призводить до зростання загальної суми збитків.

У порівнянні з червнем 2023 року сума прямих збитків зросла ще на понад \$700 млн – зі \$150,5 млрд до \$151,2 млрд.

На початок осені 2023 року у загальному обсязі прямих збитків найбільшою часткою залишаються втрати житлового фонду – \$55,9 млрд. Загалом зруйновано або пошкоджено внаслідок бойових дій 167,2 тис об'єктів житлового фонду, з них 147,8 тис. – приватні будинки; 19,1 тис. – багатоквартирні, ще 0,35 тис. – гуртожитки. З-поміж регіонів, які найбільше постраждали від руйнування житлового фонду, – Донецька, Київська, Луганська, Харківська, Миколаївська, Чернігівська, Херсонська та Запорізька області.

На другому та третьому місці за сумою збитків залишаються сфери інфраструктури та промисловості й втрат підприємств – \$36,6 млрд та \$11,4 млрд відповідно. З початку бойових дій в Україні були пошкоджені 18 аеропортів і цивільних аеродромів, щонайменше 344 мости та мостові переходи, понад 25 тисяч кілометрів автомобільних шляхів державного та місцевого значення й комунальних доріг. Втрати промисловості та підприємств нараховують щонайменше 426 великих і середніх приватних підприємств та держкомпаній, що були пошкоджені або зруйновані внаслідок війни.

Сфера освіти, за оцінками експертів проєкту KSE Institute «Росія заплатить», є однією з найбільш постраждалих. На початок вересня 2023 року цій сфері завдано внаслідок війни збитків на \$10.1 млрд. У порівнянні з червнем 2023 року ця сума зросла на понад \$400 млн. Загальна кількість пошкоджених та зруйнованих освітніх об'єктів вже перевищує 3,5 тисячі, серед них – понад 1.7 тисяч закладів середньої освіти, понад тисяча – дошкільної, 586 – вищої освіти. Найбільша кількість зруйнованих та пошкоджених освітніх закладів, за інформацією обласних військових адміністрацій у Донецькій, Харківській, Херсонській, Миколаївській, Запорізькій та Київській областях.



Контрольні питання та завдання

- 8.1. Які загальні принципи методології оцінки визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду, землевласникам та землекористувачам?
- 8.2. Які основні кроки в процесі визначення шкоди земельному фонду і яким чином вони пов'язані з методологією оцінки?
- 8.3. Які нормативні акти регулюють грошову оцінку земельних ресурсів у контексті визначення збитків та завданої шкоди?
- 8.4. Які основні методи та інструменти використовуються для здійснення оцінки визначення шкоди та збитків на земельному фонді?
- 8.5. Як проводиться оцінка втрати родючості та поживності ґрунтів на земельних ділянках, які постраждали?
- 8.6. Які фактори враховуються в методиці при оцінці шкоди для земельних власників та користувачів, зокрема, чи враховується роль права власності?
- 8.7. Як законодавство враховує ринкову вартість землі при визначенні збитків та шкоди?
- 8.8. Які основні виклики і недоліки існують у законодавчому регулюванні грошової оцінки земельних ресурсів у контексті визначення збитків та завданої шкоди?
- 8.9. Які методики враховуються для оцінки екологічних збитків, пов'язаних з забрудненням або знищенням природних ресурсів на цих землях?
- 8.10. Які основні виклики або складнощі можуть виникнути при визначенні шкоди та збитків на земельному фонді в контексті методології оцінки?



Тести для самоконтролю

- 8.1. Що включає в себе поняття "шкода земельному фонду"?
 - a) Матеріальні втрати, завдані земельному фонду внаслідок збройної агресії
 - b) Земельні податки, сплачені землевласниками

- c) Зміни в ціні землі на ринку
- d) Кількість земельних ділянок в Україні

8.2. *Яке законодавче регулювання визначає порядок оцінки збитків, завданих земельному фонду внаслідок збройної агресії?*

- a) Закон України "Про оцінку втрат від збройної агресії"
- b) Конституція України
- c) Закон України "Про земельні відносини"
- d) Міжнародні угоди

8.3. *Що означає методологія оцінки визначення шкоди землекористувачам?*

- a) Способи зменшення податків для землекористувачів
- b) Методи розрахунку завданих збитків, які покривають землекористувачі
- c) Оцінка якості земельного фонду
- d) Правила використання земельних ділянок

8.4. *Яка інформація необхідна для визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду внаслідок збройної агресії Російської Федерації?*

- a) Кількість сонячних днів в році
- b) Географічне розташування земельних ділянок
- c) Розмір земельних ділянок та їхній ринковий вартість
- d) Політичні зміни в Україні

8.5. *Які органи чи установи в Україні визначають порядок оцінки збитків внаслідок збройної агресії Російської Федерації?*

- a) Місцеві самоврядування
- b) Міністерство оборони України
- c) Громадські організації
- d) Національна комісія, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг



Завдання на відповідь (так/ні)

1. Чи регулює Земельний кодекс України відшкодування заподіяних збитків? (так/ні)
2. Чи можуть бути заподіяні збитки результатом правомірних дій? (так/ні)
3. Чи відшкодовуються збитки за неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки? (так/ні)
4. Чи використовують дані нормативної грошової оцінки для розрахунку розміру шкоди завданої земельній ділянці від забруднення ґрунтів? (так/ні)
5. Шкода, завдана ґрунтам та земельним ділянкам внаслідок засмічення земельних ділянок сторонніми предметами відноситься до збитків? (так/ні)



Список джерел

1. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Цивільний кодекс України: Закон від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
4. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії [...]: Наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України 04 квітня 2022 року № 167. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0406-22#Text>
5. Забруднення земель внаслідок агресії росії проти України / А. Сплодитель, О. Голубцов, С. Чумаченко, Л. Сорокіна// <https://ecoaction.org.ua/zabrudnennia-zemel-vnaslidok-rosii.html>
6. Novakovska I.O., Kustovska O.V. Economics of land use and land

- management. Part I: textbook. Kyiv: NUBiP of Ukraine, 2022. – 408 р.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
 8. <https://dei.gov.ua/post/2573>
 9. Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 № 326. URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text>
 10. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії росії проти України станом на 1 вересня 2022 року. <http://surl.li/egses>
 11. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284. URL: <http://surl.li/nkgml>
 12. Про затвердження Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва: Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок від 12.04.2017 № 257. URL: <http://surl.li/nkgmh>

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Бавровська Н.М. Методичні рекомендації для виконання практичних і самостійних робіт із дисципліни «Інформаційне забезпечення грошової оцінки земель» для студентів денної форми навчання ОС «Магістр» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій», галузь знань 19 «Архітектура та будівництво»/ Н.М.Бавровська - К.: ВПС «КОМПРИНТ». – 2020. – 60 с.
2. Деякі питання фінансування робіт з відновлення зруйнованого майна та інфраструктури: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.07.2022 № 879 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/879-2022-%D0%BF#Text>
3. ДСТУ ISO 9000:2015 (ISO 9000:2015, IDT) Системи управління якістю. Основні положення та словник термінів;
4. ДСТУ ISO 9001:2015 (ISO 9001:2015, IDT) Системи управління якістю. Вимоги;
5. ДСТУ ISO/IEC 17000:2007 Оцінювання відповідності. Словник термінів і загальні принципи (ISO/IEC 17000:2004, IDT);
6. Новаковська І., Бавровська Н. Методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни «Інформаційне забезпечення грошової оцінки земель» – К.: Видавничий центр НУБіП України, 2023. 76 с.
7. Новаковська І.О. Економіка землекористування: навч. посібн. - К.: Аграр. наука, 2018. - 400 с
8. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням: [монографія] / І.О. Новаковська. – К.: Аграр. наука, 2016. – 304 с
9. Новаковська І.О., Гунько Л.А., Долинський І.М. Наукові засади сталого розвитку міського землекористування: монографія - К.: Видавничий центр НУБіП України, 2023. 243 с.
10. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Славін І.В., Скрипник Л.Р. Сучасний менеджмент і маркетинг нерухомості: навч. пос. - К.: НАУ, 2021. – 232 с.

11. Новаковська І.О., Скрипник Л.Р., Новаковський Д.Л. Інвентаризація земель історико-культурного призначення. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель № 1 (2022), сс 30-37. URL: <http://surl.li/nkhud>

12. Новаковська І.О., Стецюк М.П., Капеліста І.М. Землеустрій: навч. посібн. - К.: НАУ, 2019. – 224 с.

13. Організація землевпорядних робіт: навчальний посібник/ А.Г. Мартин, Н.М. Бавровська. – К.: НУБіП України, 2017. – 519 с.

14. Мартин А.Г. Організація топографо-геодезичної діяльності та землевпорядних робіт: навч. посібник / А.Г. Мартин, Н.М. Бавровська. – К.: ФОП Гуляєва В.М., 2021. – 456 с.

15. Про затвердження Методики визначення економічних втрат, пов'язаних з людськими втратами, що включають непрямі економічні втрати, пов'язані із зменшенням чисельності [...]: Наказ Міністерства економіки України від 02 листопада 2022 року № 4363. URL: <http://surl.li/nkhua>

16. Про затвердження Методики визначення збитків, заподіяних внаслідок забруднення та/або засмічення вод, самовільного користування водними ресурсами: Наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 21.07.2022 № 252. URL: <http://surl.li/nkhtw>

17. Про затвердження Методики визначення розмірів відшкодування збитків, заподіяних державі внаслідок самовільного користування надрами: Наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 15 вересня 2022 року № 366. URL: <http://surl.li/kytty>

18. Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18 травня 2022 року № 295. URL: <http://surl.li/nkhru>

19. Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків, завданих територіям та об'єктам природно-заповідного фонду внаслідок збройної агресії Російської [...]: Наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України 13 жовтня 2022 року № 424. URL: <http://surl.li/nkhtq>

20. Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків, заподіяних лісовому фонду внаслідок збройної агресії Російської Федерації: Наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 05.10.2022 № 414. URL: <http://surl.li/nkhte>

21. Про реалізацію експериментального проекту щодо моніторингу завданих пошкоджень та руйнувань за регіонами України внаслідок збройної агресії Російської Федерації на [...]: Постанова Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 № 726. URL: <http://surl.li/nkhsz>

22. Про утворення комісії з проведення аудиту збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації: Постанова Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 640. URL: <http://surl.li/nkhtm>

23. Matvieieva I., Novakovska I., Groza V., Ishchenko N., Skrypnyk L. Environmentally safe priorities of forming the national transport strategy in ukraine today Moderní aspekty vědy: XXIX. Díl mezinárodní kolektivní monografie / Mezinárodní Ekonomický Institut S.R.O.. Česká republika: Mezinárodní Ekonomický Institut S.R.O., 2023. pp 13-52

24. Novakovska I., Bavrovská N., Tykhenko O., Stetsyuk M., Tsvyakh O. Implementation of the principles of sustainable development for the formation of environmentally safe land use of transport. Moderní aspekty vědy: XXIX. Díl mezinárodní kolektivní monografie / Mezinárodní Ekonomický Institut S.R.O.. Česká republika: Mezinárodní Ekonomický Institut S.R.O., 2023. pp 82-126

КОРОТКИЙ ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК

База оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна.

Бізнес - певна господарська діяльність, яка провадиться або планується для провадження з використанням активів цілісного майнового комплексу.

Бонітування ґрунтів - порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах;

Бухгалтерська та інша звітність (первинні документи) - це документи, створені у письмовій або електронній формі, які містять відомості про господарські операції, включаючи розпорядження та дозволи адміністрації (власника) на їх проведення.

Валовий дохід - сукупні грошові надходження, які очікуються від реалізації прав на земельну ділянку;

Вартість - еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.

Вартість відтворення - визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки.

Вартість заміщення - визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.

Вартість земельної ділянки - еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець;

Вартість ліквідації - вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій.

Вартість реверсії - вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозом;

Вартість у використанні - вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню.

Вихідні дані - документи, в яких містяться характеристики майна, що підлягає оцінці, у тому числі ті, що містяться в державних реєстрах або реєстрах органів місцевого самоврядування, та документи, які складені відповідними комісіями під час огляду об'єкта збитків, які ґрунтуються на судженнях (свідченнях) членів комісій;

Вихідні дані - документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки.

Втрати земельних ділянок лісогосподарського призначення, захисних насаджень лінійного типу, лісових розсадників, лісових культур та мисливських угідь - напрям, що включає їх втрати та пов'язані із ними витрати або використання в цілях не пов'язаних з веденням лісового господарства, за відсутності діючої дозвільної документації або з перевищенням встановлених лімітів (обсягів) використання.

Грошовий потік - сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки;

Дата оцінки - дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.

Дата оцінки земельної ділянки - дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка земельної ділянки та визначається її вартість. Для нормативної грошової оцінки земельної ділянки - дата, вказана в технічній документації;

Дисконтування - визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє;

Дійсна вартість майна для цілей страхування – вартість відтворення (вартість заміщення) або ринкова вартість майна, визначені відповідно до умов договору страхування.

Економічний (зовнішній) знос - знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту;

Експертне дослідження (експертне оцінювання) - дослідження (оцінювання), яке проводиться експертом на основі спеціальних знань об'єктів, явищ і процесів, які містять інформацію про обставини події, за зверненням юридичних або фізичних осіб.

Залишкова вартість заміщення (відтворення) - вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна - з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).

Земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

Земельні поліпшення - зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо);

Знос (знецінення) - втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна.

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав - встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього.

Інвестиційна вартість - вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки.

Інформаційні джерела - дані, які додатково надаються або збираються з метою застосування оціночних процедур, визначених Методиками, національними та міжнародними стандартами оцінки;

Ймовірна сума грошей - найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець.

Капіталізація - визначення вартості об'єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання.

Контрольна знижка - зменшення вартості об'єкта оцінки через відсутність права контролю або їх меншого обсягу порівняно з вартістю об'єктів, які характеризуються правами контролю в більшому обсязі.

Контрольна надбавка - збільшення вартості об'єкта оцінки через наявність більших прав контролю порівняно з вартістю об'єктів, які характеризуються правами контролю в меншому обсязі;

Ліквідаційна вартість - вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості.

Метод оцінки - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

Методичні підходи - загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки;

Міжнародні стандарти оцінки - Міжнародні стандарти оцінки (International Valuation Standards), розроблені та прийняті Радою з

Міжнародних стандартів оцінки (The International Valuation Standards Council), якими визначені загальні засади оціночної діяльності та методичні засади оцінки окремих видів майна;

Надлишкове майно - майно, що не використовується у господарській діяльності підприємства і максимальна цінність якого досягається внаслідок відчуження.

Необ'єктивна оцінка - оцінка, яка ґрунтується на явно неправдивих вихідних даних, навмисно використаних оцінювачем для надання необ'єктивного висновку про вартість об'єкта оцінки.

Непрофесійна оцінка - оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність.

Нерухоме майно (нерухомість) - земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.

Неякісна (недостовірна) оцінка - оцінка, проведена з порушенням принципів, методичних підходів, методів, оціночних процедур та (або) на основі необґрунтованих припущень, що доводиться шляхом рецензування;

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

Об'єкти оцінки - майно та майнові права, які підлягають оцінці.

Об'єкти оцінки у матеріальній формі - нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно;

Об'єкти оцінки у нематеріальній формі - об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду;

Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс) - об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність;

Оцінка потреб у відновленні майна - визначення обсягу витрат, необхідного для відновлення пошкодженого або знищеного майна та майнових прав;

Оцінка реальних збитків - визначення вартості пошкодженого або знищеного індивідуально визначеного майна (майна, визначеного родовими ознаками), а також вимушені витрати сторони, яка зазнала збитків внаслідок пошкодження або знищення зазначеного майна;

Оцінка упущеної вигоди - визначення розміру неотриманого доходу, на який постраждалий мав право розраховувати за умови відсутності збройної агресії Російської Федерації протягом певного часу;

Оціночна вартість - вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних;

Оціночна вартість - вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних;

Оціночні процедури - дії (етапи) алгоритму реалізації методу оцінки, що конкретизує один або декілька методичних підходів до оцінки, виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку;

Подібна угода - цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка;

Подібне майно - майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість;

Поточна вартість - вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки;

Право контролю - повноваження, отримані згідно із законодавством або відповідною угодою, які впливають на стратегію та/або дають змогу вирішувати питання управління певним підприємством. Права контролю враховуються під час проведення оцінки шляхом застосування контрольної надбавки або контрольної знижки;

Принципи оцінки - покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна;

Прямі збитки - поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта оцінки без урахування неотриманих майбутніх вигод;

Рентний дохід (земельна рента) - дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки;

Ринкова вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу;

Рухоме майно - матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди.

Спеціалізоване майно - майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність у складі цілісного майнового комплексу;

Спеціальна вартість - сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливої заінтересованості потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки.

Ставка дисконту - коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогножуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування.

Ставка капіталізації - коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому.

Строк експозиції - строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів.

Фізичний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.

Функціональний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

Ціна - фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно.

Ціна земельної ділянки - фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця;

Чистий операційний дохід - різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу.

ДОДАТКИ

Додаток А.

Приклад розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель селища міського типу Райське Дружківської міської територіальної громади Донецької області

Нормативна грошова оцінка земель селища міського типу Райське Дружківської міської територіальної громади Донецької області виконана відповідно до такої законодавчо **нормативно-методичної бази проведення нормативної грошової оцінки земель:**

- Конституція України;
- Земельний кодекс України;
- Податковий кодекс України;
- Закон України “Про оцінку земель”;
- Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”;
- Постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. №106 “Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” та “Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи”;
- Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. N1147;
- Загальнонаціональна (всеукраїнська) нормативно-грошова оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, затверджена наказом Мінагрополітики України від 16.11.2018 № 552.

Нормативна грошова оцінка земель смт. Райське розроблена на територію, що відповідає існуючій межі селища міського типу. Площа населеного пункту згідно даних, наданих Дружківською територіальною громадою складає **411,7000 га.**

При виконанні грошової оцінки земель населеного пункту використовувалась інформація надана виконавчим комітетом місцевої ради, окремими підприємствами та установами, а також проектна документація.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель смт. Райське виконана у відповідності до «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. N1147.

Пояснювальна записка містить текстову частину та табличний матеріал зведений, переважно, у додатки. Графічний матеріал включає: “Схема оціночних районів” (М 1:10000), “Схема природно-сільськогосподарського районування” (М 1:10000) а також “Картограма агровиробничих груп ґрунтів”, (М 1:10000).

Відомості про сучасний стан населеного пункту

Селище міського типу Райське входить до складу Дружківської міської територіальної громади Донецької області, адміністративним центром якого є м. Дружківка. Знаходиться за 8 км на південний схід від м. Дружківка та за 90 км від обласного центру- м. Донецьк.

З південного заходу на південний схід протікає річка Казений Торець (притока Сіверського Дінця).

Площа населеного пункту складає 411,7000 га.

За даними Головного управління статистики у Донецькій області, чисельність населення смт. Райське становить 783 особи.

Територія населеного пункту за функціональним призначенням являє собою сельбищну територію із забудовою садибного типу. В межах території населеного пункту розміщені квартали садибної житлової забудови з присадибними ділянками.

Селище характеризується достатнім рівнем сфери обслуговування. Сфера послуг включає освіту, охорону здоров'я, культуру, торгівлю, громадське харчування та інші види економічної діяльності.

Клімат території континентальний із посушливо-суховійними явищами, обумовлений її розташуванням в степовій зоні, що

характеризується тривалим теплим літом, малосніжною м'якою зимою, недостатнім зволоженням і засушливими періодами.

Рельєф переважно рівнинний (висотою до 200 м), розчленований ярами й балками. Територія розташована в зоні посушливого кліматичного району, тому агротехнічні заходи повинні бути спрямовані на затримання і збереження вологи в ґрунті. В умовах степової зони ґрунти потребують штучного поливу.

За даними Картограми розповсюдження агровиробничих ґрунтів (графічна частина технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Райської селищної ради Дружківської міської ради Донецької області, виконана Державним підприємством «Донецьким науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2012 рік) визначені основні агровиробничі групи ґрунтів в межах населеного пункту Райське.

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

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

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах смт. Райське погоджується та затверджується на сесії місцевої ради.

З метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598).

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Грошова оцінка земель смт. Райське індексується у порядку, визначеному Постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. №783 “Про проведення індексації грошової оцінки землі”.

Відповідно до «Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок» нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою:

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

де:

Пд площа земельної ділянки, м²;

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

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

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

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

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

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

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

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

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки Цн.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою відповідно до «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

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

Відомості про чисельність наявного населення по Дружківській міській територіальній громаді, її адміністративного центру та інших населених пунктів станом на 01.01.2021 року надано Головним управлінням статистики у Донецькій області.

Визначення нормативу капіталізованого рентного доходу (Нрд).

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

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до Додатку 1 Методики. Він визначається виходячи з чисельності населення адміністративного центру територіальної громади.

Відповідно до листа (наданого Головним управлінням статистики в Донецькій області) станом на 01.01.2021 року чисельність населення м. Дружківки Дружківської міської територіальної громади становить 55088

осіб. Згідно Додатку 1 до Методики, норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) станом на 01.01.2020 р. становить 268 грн/м².

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду приймається відповідно до Додатку 2 Методики станом на 01.01.2020 р. (Таблиця 1).

Таблиця 1. Нормативи капіталізованого рентного доходу (Нрд)

Норматив	Одиниця виміру	Показник
<i>Нрд</i> для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням	грн/м ²	268
<i>Нрд</i> для земель сільськогосподарського призначення	грн/га	27520
<i>Нрд</i> для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	грн/га	73815
<i>Нрд</i> земель оздоровчого призначення	грн/га	47081
<i>Нрд</i> для земель історико-культурного призначення	грн/га	74566
<i>Нрд</i> для земель лісгосподарського призначення	грн/га	5976
<i>Нрд</i> для земель водного фонду	грн/га	13210

Визначення коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1).

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), приймається відповідно до Додатку 3 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного

призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду).

Так як смт. Райське Дружківської міської територіальної громади розташоване в зоні впливу міст Краматорськ та Слов'янськ, то **Км1** застосовується із значенням **1,1**.

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

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)

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

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду, коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), застосовується із значенням **1**.

Селище міського типу Райське не входить до переліку населених пунктів, що мають курортно-рекреаційне значення, тому коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (**Км2**), застосовується із значенням **1**.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3).

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), приймається відповідно до Додатку 5 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду).

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. №106 “Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” та “Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи” смт. Райське Дружківської міської територіальної громади не входить до зони радіоактивного забруднення.

Для територій територіальних громад, що не входять до зон радіаційного забруднення, та земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), застосовується із значенням

1. Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4).

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

Вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. Під час виділення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

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

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

Площа оціночного району не може перевищувати 1000 гектарів.

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

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

•рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення);

•рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури);

•екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку);

•складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо);

•привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).

Таблиця 2. Вагові коефіцієнти для кожної із групи факторів оцінки смт.

Райське

№	Назва фактора	Вага
1	Близькість до центру громади	0,20
2	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку	0,10
3	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов	0,26
4	Забезпеченість інженерною інфраструктурою	0,20
5	Забезпеченість соціальною інфраструктурою	0,25

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

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), визначається за результатами геоінформаційного моделювання. Для смт. Райське коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), визначається для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності, що наведені у Додатку 6 Методики. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району розраховується як відношення суми бальних оцінок цього оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади.

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

У разі коли розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району перевищує граничні максимальні значення, наведені у Додатку 7 Методики, приймається відповідне граничне максимальне значення. Для смт. Райське граничне максимальне значення **Км4** становить **2,5**.

Розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), округлюється до третього знака після коми.

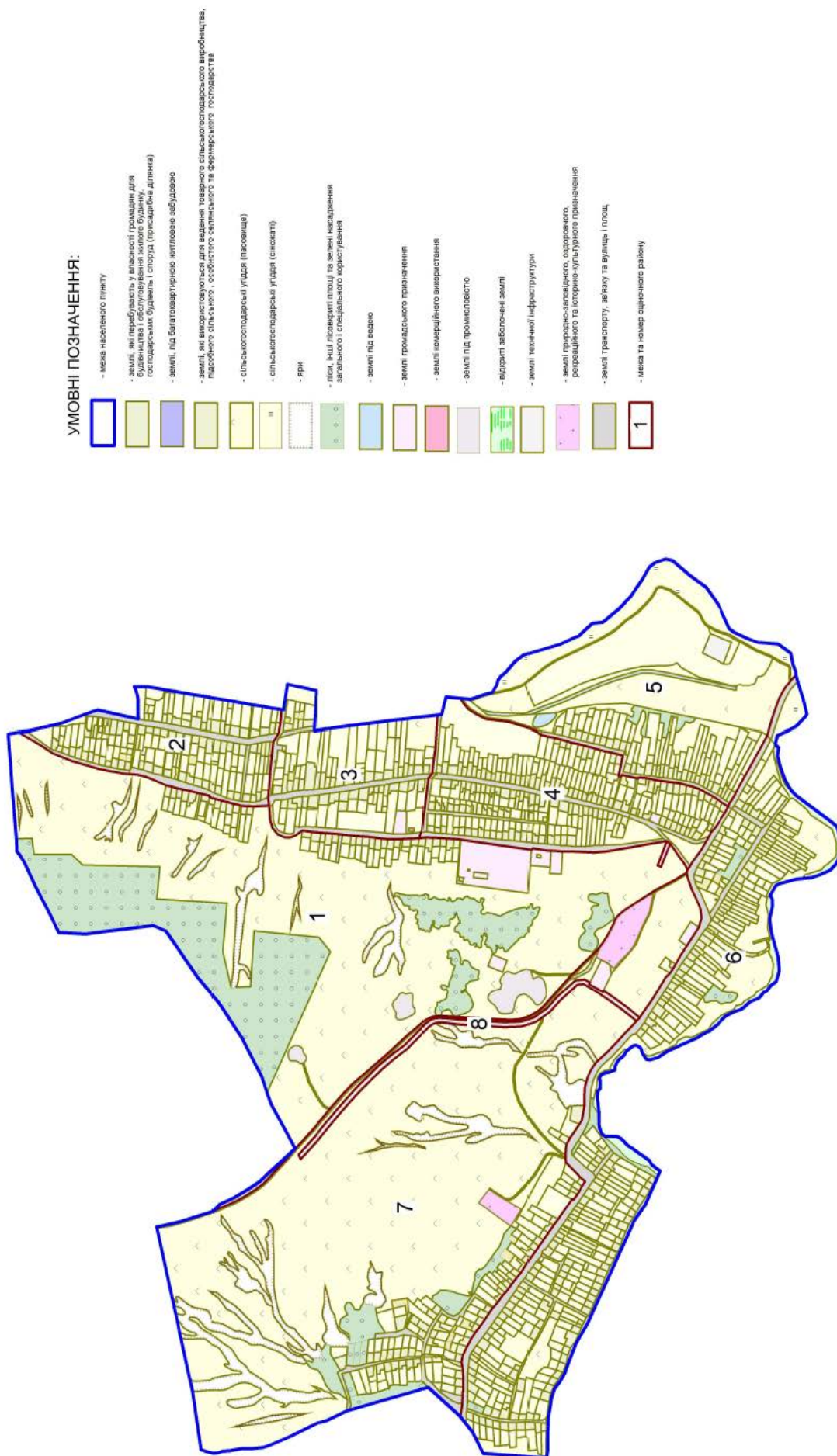


Рис. 1. Схема оціночних районів

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

Після аналізу функціонально-планувальної структури смт. Райське було виділено 8 оціночних районів (8-й оціночний район – смуга відведення магістрального газопроводу) та складено «Схему оціночних районів». Перелік критеріїв бальної оцінки економічної цінності оціночних районів та розрахунок значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (**Км4**), наводяться у Додатках VI та VII.

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (**Кцп**).

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

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (**Кмц**).

Коефіцієнт Кмц для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища)

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

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

де :

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

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

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

Оскільки на землях населених пунктів ґрунтові обстеження, як правило, не проводились, на такі землі картографічна інформація про ґрунтовий покрив (карти ґрунтів, експлікація агровиробничих ґрунтів) практично відсутня. Здійснити ґрунтові зйомки за вкрай обмежений термін на виконання землеоціночних робіт, враховуючи велику кількість населених пунктів і великі площі необстежених земель неможливо. Розв'язання проблеми полягає лише у визначенні основних агровиробничих груп ґрунтів в межах населеного пункту за допомогою допоміжних матеріалів – топокарти місцевості та карти агровиробничих груп ґрунтів прилеглих до населеного пункту територій.

За даними Картограми розповсюдження агровиробничих ґрунтів (графічна частина технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Райської селищної ради Дружківської міської ради Донецької області, виконана Державним підприємством «Донецьким науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2012 рік) визначені основні агровиробничі групи ґрунтів в межах населеного пункту Райське (шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком):

Таблиця 3. Основні агровиробничі групи ґрунтів в межах населеного пункту Райське

<i>Шифр агрогрупи</i>	<i>Тип ґрунту</i>
60e	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні важко-суглинкові та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни
65e	Чорноземи звичайні слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
66e	Чорноземи звичайні середньозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
67e	Чорноземи звичайні сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
92d	Чорноземи на пісках незмиті та слабозмиті, середньосуглинкові
93d	Чорноземи на пісках середньо- та сильнозмиті, середньосуглинкові
98d	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) середньосуглинкові
134e	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
143	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні солончакові неосушені ґрунти
209e	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
215	Розмиті ґрунти та виходи порід

«Схема природно-сільськогосподарського районування» та «Картограма розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів» (М 1: 10000) складена з урахуванням до затвердженої в установленому порядку технічної документації із Загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. №105 «Про проведення Загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України».

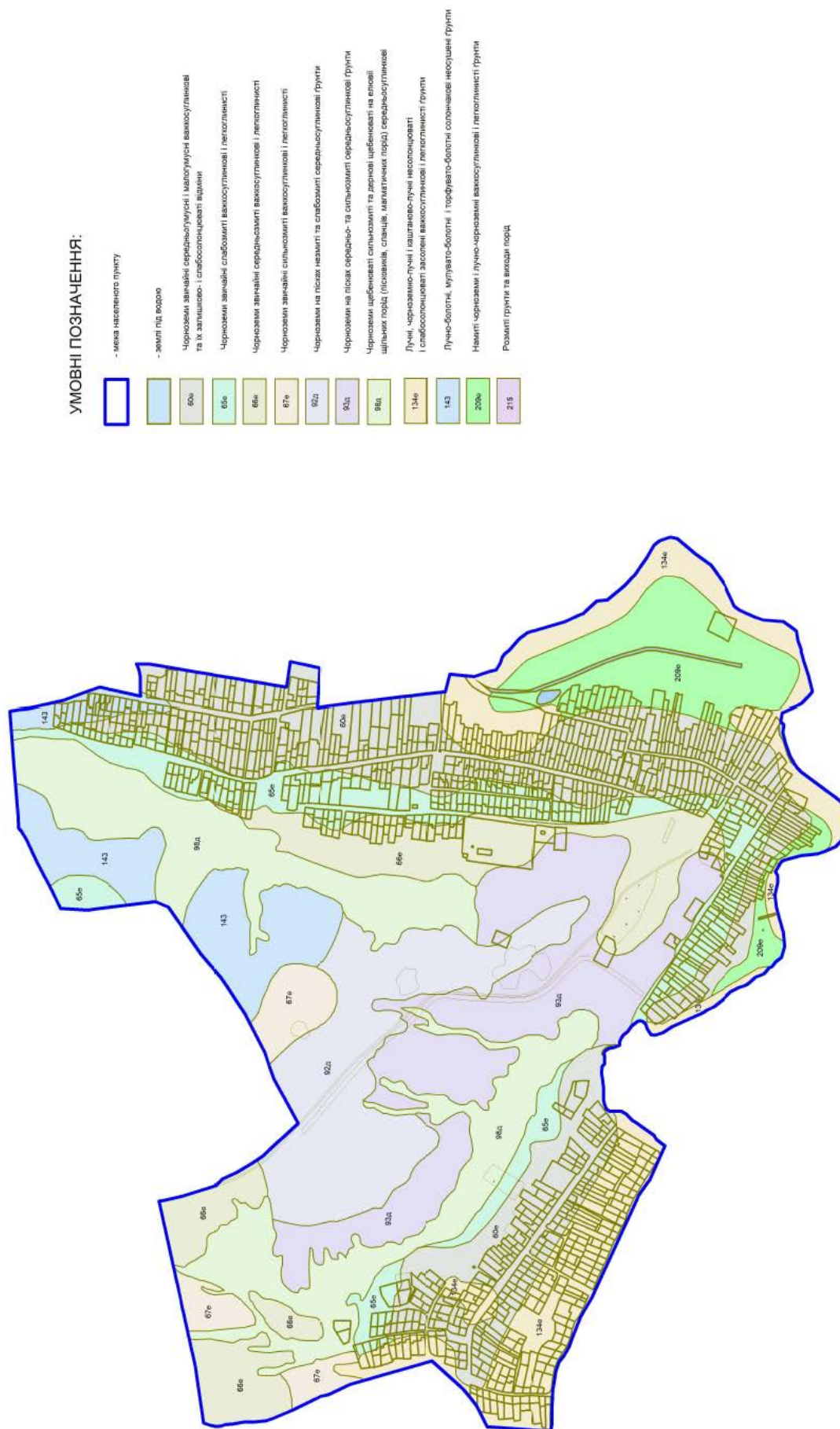


Рис. 2. Картограма агрогиробничих груп ґрунтів

У відповідності із природно-сільськогосподарським районуванням України, смт. Райське знаходиться в межах Покровського (2) природно-сільськогосподарського району Донецької області (рис. 3).

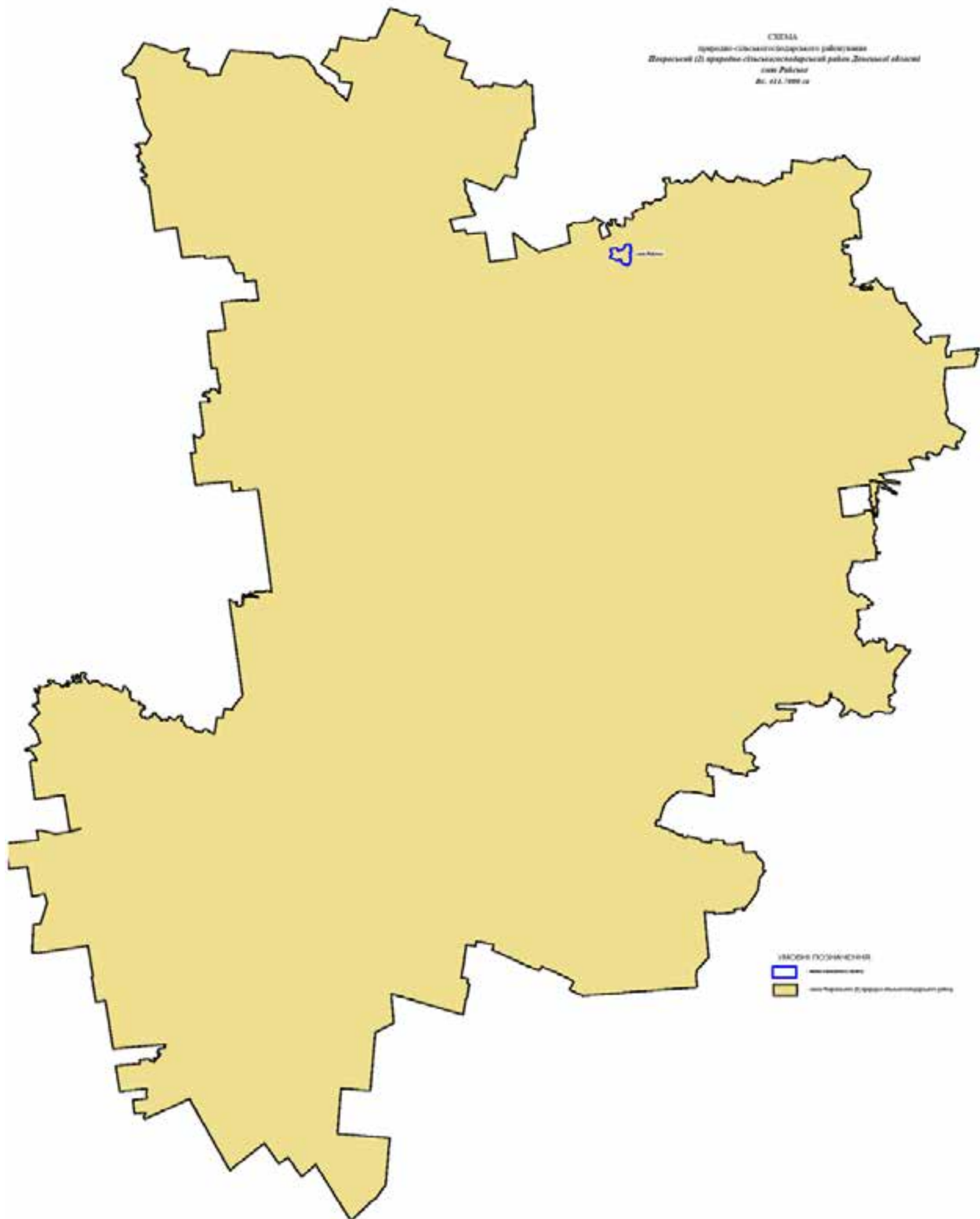


Рис.3 Витяг із схеми природно-сільськогосподарським районуванням

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр) та дані про середній бал бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь представлено в таблиці

Таблиця 4. Коефіцієнт Кпсгр

<i>Категорія угідь</i>	<i>Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)</i>	<i>Середній бал бонітету</i>
Рілля, перелоги	1,156	50
Багаторічні насадження	1,97	38
Сіножаті	0,317	36
Пасовища	0,233	33
Несільськогосподарські угіддя	1,015	-

Бонітети агрогруп ґрунтів, виділених в межах смт. Райське для земель сільськогосподарського використання, має наступні значення (таблиця 5).

Таблиця 5. Бали бонітету агрогосподарських груп

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
60e	58	52	36	58
65e	52	47	52	52
66e	45	36	39	43
67e	29	16	25	26
92д	39	11	31	31
93д	31	5	21	21
98д	19	38	13	13
134e	40	23	51	43
143	19	38	21	22
209e	49	44	52	52
215	7	38	6	5

Отже, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (**Кмц**), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) представлено в таблиці 6.

Таблиця 6. Значення Кмц для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення

Шифр агрогрупи	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)			
	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
60е	1,34	2,70	0,32	0,41
65е	1,20	2,44	0,46	0,37
66е	1,04	1,87	0,34	0,30
67е	0,67	0,83	0,22	0,18
92д	0,90	0,57	0,27	0,22
93д	0,72	0,26	0,18	0,15
98д	0,44	1,97	0,11	0,09
134е	0,92	1,19	0,45	0,30
143	0,44	1,97	0,18	0,16
209е	1,13	2,28	0,46	0,37
215	0,16	1,97	0,05	0,04

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки земель сільськогосподарського використання здійснюється шляхом сумування добутків грошової оцінки кожної агрогруп ґрунтів, що входять до складу даної ділянки. Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів здійснюється на основі використання «Картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів», яка передається замовнику у складі матеріалів грошової оцінки земель населеного пункту.

Коефіцієнт Кмц для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для несільськогосподарських угідь та приймається із значенням **1,015** відповідно до Додатка 9 Методики.

Коефіцієнт Кмц для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (в межах населеного пункту), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (в межах населеного пункту), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається із значенням **0,667** відповідно до Додатка 10 Методики.

Коефіцієнт Кмц для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель оздоровчого призначення застосовується із значенням 0,7 та земель історико-культурного призначення застосовується із значенням **0,5** відповідно до Додатка 12 Методики.

Коефіцієнт Кмц для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення та для інших земельних ділянок

природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

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

Коефіцієнт Кмц для земель лісогосподарського призначення.

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

$$\mathbf{Кмц = Клк \times Клс}$$

де:

Клк - коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до Додатка 13 Методики;

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

Відповідно до Додатка 13 Методики в Донецькій області ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси, тому коефіцієнт, який враховує категорію лісів (**Клк**) приймається із значенням **1,908**.

Смт. Райське входить до природно-сільськогосподарської зони Степу, тому коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території (**Клс**), приймається із значенням **1,7** відповідно до Додатка 14 Методики.

Таким чином, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (**Кмц**), *для земель лісогосподарського призначення* становить:

$$\text{Кмц} = 1,908 \times 1,7 = 3,2436$$

Коефіцієнт Кмц для земель водного фонду.

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

Узагальнені відомості про коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (**Кмц**) представлено в таблиці 7.

Таблиця 7. Узагальнені показники Кмц

	Показник
<i>Кмц</i> для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (Додаток 9 до Методики)	1,015
<i>Кмц</i> для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (в межах населеного пункту), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим. (Додаток 10 до Методики)	0,667
<i>Кмц</i> для земель оздоровчого призначення. (Додаток 12 до Методики)	0,7
<i>Кмц</i> для земель історико-культурного призначення. (Додаток 12 до Методики)	0,5
<i>Кмц</i> для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення (для земельних ділянок для збереження та використання біосферних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.01), для збереження та використання природних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.02) та для збереження та використання національних природних парків (код згідно з КВЦПЗ 04.03)).	3,9

Закінчення таблиці 7.

Кмц для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.	3,3
Кмц для земель лісогосподарського призначення	3,2436
Кмц для земель водного фонду (земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення)	1,2
Кмц для земель водного фонду (для інших земельних ділянок)	1

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель (Кні).

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель (Кні) являє собою добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Відповідно до листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 11.01.2022 № 6-28-0.222-275/2-22 коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель (Кні) за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки становить **1,1**.

Нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі.

У разі застосування відповідно до законодавства нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по Донецькій області приймається згідно з Додатком 15 Методики і становить **31111 грн за 1 гектар**.

Моніторинг стану об'єкта

Показник	Примітка	Одиниця виміру	Значення
Назва міста (селища, села)			смт. Райське
Рік виконання оцінки			2022
Площа міста (селища, села)		га	411,7000
Чисельність населення станом на 01.01.2021 р.			
смт. Райське		тис. осіб	0,783

м. Дружківка (адміністративний центр територіальної громади)		тис. осіб	55,088
Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст (<i>Км1</i>)	Додаток 3 Методики	-	1,1
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (<i>Км2</i>)	Додаток 4 Методики	-	1
Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення (<i>Км3</i>)	Додаток 5 Методики	-	1
Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (<i>Кні</i>)	-	-	1,1

Додаток Б.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок

Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення	Код згідно з УКЦВЗ	Код згідно з КВЦПЗ
розділ	підрозділ			
1	2	3	4	5
Категорія: землі сільськогосподарського призначення				
01		Земельні ділянки сільськогосподарського призначення (земельні ділянки, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; земельні ділянки, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше)		
	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1.1; 2.1	01.01
	01.02	Для ведення фермерського господарства	1.5; 2.5	01.02
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1.2; 2.2; 2.4	01.03
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	1.4; 2.2; 2.4	01.04
	01.05	Для індивідуального садівництва	1.2; 2.2	01.05
	01.06	Для колективного садівництва	1.2; 2.2	01.06
	01.07	Для городництва	1.2; 2.2	01.07
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	1.2; 2.2	01.08
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	1.3; 2.3	01.09
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	1.3; 2.3	01.10

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	1.6; 2.6	01.11
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції		01.12
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	1.7; 2.7	01.13
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13, 01.15-01.19 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		01.14; 19.00
	01.15	Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами		16.00
	01.16	Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами		01.13
	01.17	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		16.00
	01.18	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони		18.00
	01.19	Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами		18.00
Категорія: землі житлової та громадської забудови				
02		Земельні ділянки житлової забудови (земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); земельні ділянки, які використовуються для розміщення гаражного будівництва)		
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1.8	02.01

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
	02.02	Для колективного житлового будівництва	1.9	02.02
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку		02.03
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання		02.04
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	1.8	02.05
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	1.9	02.06
	02.07	Для іншої житлової забудови	1.13.1	02.07
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09-02.12 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		02.08; 19.00
	02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	1.13	02.09
	02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	1.13	02.10
	02.11	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)		16.00
	02.12	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони		18.00
03		Земельні ділянки громадської забудови (земельні ділянки, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування)		

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування	1.12.1	03.01
	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	1.12.3	03.02
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	1.12.5	03.03
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	1.12.6	03.04
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	1.12.4	03.05
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	1.12.8	03.06
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	1.11; 1.11.2; 1.11.3; 1.13.4; 1.11.6; 1.21	03.07
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	1.11	03.08
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	1.11	03.09
	03.10	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	1.11; 1.11.1; 1.11.3; 1.11.4; 1.11.5; 1.11.6; 1.12; 1.12.7; 1.12.9; 1.13.2;	03.10

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
			1.13.3; 1.13.4; 1.21	
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	1.11.5	03.11
	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	1.12.9	03.12
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	1.11	03.13
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС		03.14
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	1.11.5; 1.12.9;	03.15
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17-03.20 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		03.16; 19.00
	03.17.	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	1.6; 1.11; 1.11.3; 1.11.6; 1.17; 2.6; 4.3	03.17
	03.18	Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань		03.18
	03.19	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)		16.00
	03.20	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони		18.00
Категорія: землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення				

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
04		Земельні ділянки природно-заповідного фонду (природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва), що надаються в постійне користування спеціальним адміністраціям територій та об'єктів природно-заповідного фонду (крім земельних ділянок під об'єктами природно-заповідного фонду, що включені до їх складу без вилучення)		
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	1.15	04.01
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	1.15	04.02
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	1.15	04.03
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	1.15	04.04
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	1.15	04.05
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	1.15	04.06
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	1.15	04.07
	04.08	Для збереження та використання заказників	1.15	04.08
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	1.15	04.09

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	1.15	04.10
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	1.15	04.11
05		Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення		
	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)	4.1	05.00
	05.02	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)		16.00
Категорія: землі оздоровчого призначення				
06		Земельні ділянки оздоровчого призначення (земельні ділянки, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей)		
	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	4.2; 1.16	06.01
	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	4.2; 1.16	06.02
	06.03	Для інших оздоровчих цілей	4.2; 1.16	06.03
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01-06.03, 06.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	-	06.04; 19.00
	06.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)		16.00

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
Категорія: землі рекреаційного призначення				
07		Земельні ділянки рекреаційного призначення (земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації)		
	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	4.3; 1.17	07.01
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	4.3; 1.17	07.02
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	1.8; 4.3; 1.17	07.03
	07.04	Для колективного дачного будівництва	1.8; 4.3; 1.17	07.04
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01-07.04, 07.06-07.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		07.05; 19.00
	07.06	Для збереження, використання та відтворення зелених зон і зелених насаджень		07.01
	07.07	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)		16.00
	07.08	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування		18.00

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
	07.09	Земельні ділянки загального користування відведені під місця поховання		18.00
Категорія: землі історико-культурного призначення				
08		Земельні ділянки історико-культурного призначення (земельні ділянки, на яких розташовані: пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби)		
	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	4.4; 1.18	08.01
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	4.4; 1.18	08.02
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	4.4; 1.18	08.03
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01-08.03, 08.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		08.04; 19.00
	08.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)		16.00
Категорія: землі лісгосподарського призначення				
09		Земельні ділянки лісгосподарського призначення (земельні ділянки, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові земельні ділянки, які надані та використовуються для потреб лісового господарства, крім земельних ділянок, зайнятих зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів, а також земельних ділянок, зайнятих окремими деревами і групами дерев, чагарниками на		

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
		сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках)		
	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	5.1; 1.19	09.01
	09.02	Для іншого лісогосподарського призначення	5.1; 1.19	09.02
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01-09.02, 09.04- 09.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	5.1; 1.19	09.03; 19.00
	09.04	Для розміщення господарських дворів лісогосподарських підприємств, установ, організацій та будівель лісомисливського господарства	5.1; 1.19	
	09.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)		16.00
Категорія: землі водного фонду				
10		Земельні ділянки водного фонду (земельні ділянки, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також земельні ділянки, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів)		
	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	6.1	10.01
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	6.1	10.02
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	6.1	10.03

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	6.1; 1.20	10.04
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів		10.05
	10.06	Для сінокосіння	1.2; 2.2	10.06
	10.07	Для рибогосподарських потреб	6.1	10.07
	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	1.12.7	10.08
	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт		10.09
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	6.1; 1.20	10.10
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	1.16; 4.2	10.11
	10.12	Для цілей підрозділів 10.01-10.11, 10.13-10.16 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		10.12; 19.00
	10.13	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)		16.00
	10.14	Водні об'єкти загального користування		18.00
	10.15	Земельні ділянки під пляжами		18.00
	10.16	Земельні ділянки під громадськими сіножатями		18.00
Категорія: землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення				

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
11		Земельні ділянки промисловості (земельні ділянки, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд)		
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	1.10.1; 3.1.1	11.01
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	1.10; 1.10.2; 1.10.5; 1.13.1; 3.1; 3.1.2; 3.1.5	11.02
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	1.10.4; 3.1.4	11.03
	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)	1.10.5; 3.1.5	11.04
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01-11.04, 11.06-11.08 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		11.05; 19.00
	11.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)		16.00
	11.07	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення		18.00

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
	11.08	Земельні ділянки загального користування, відведенні для цілей поводження з відходами		18.00
12		Земельні ділянки транспорту (земельні ділянки, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту)		
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	1.14.1; 3.2.1	12.01
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	1.14.4; 3.2.4	12.02
	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	1.14.5; 3.2.5	12.03
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	1.14.2; 3.2.2	12.04
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	1.14.6; 3.2.6	12.05
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	1.14.3; 3.2.3	12.06
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	1.14.7; 1.14.8; 3.2.7; 3.2.8	12.07
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	3.2.10; 1.14.10	12.08
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	1.14.10; 3.2.10	12.09

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11-12.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		12.10; 19.00
	12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	1.14; 3.2.10	12.11
	12.12	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)		16.00
	12.13	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні		18.00
13		Земельні ділянки електронних комунікацій (земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку, а також підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності)		
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій	1.14; 1.14.9; 3.2; 3.2.9	13.01
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	1.14.9; 3.2; 3.2.9	13.02
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів	1.14; 1.14.9; 1.14.10; 3.2; 3.2.10; 3.4	13.03
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05-13.06 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	1.14.9	13.04; 19.00
	13.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України	11.14; 1.14.9;	13.05

Продовження додатку Б.

1	2	3	4	5
	13.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)		16.00
14		Земельні ділянки енергетики (земельні ділянки, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва і експлуатації та обслуговування об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (атомні, теплові, гідро- та гідроакумуючі електростанції, теплоелектроцентралі, котельні), об'єктів альтернативної енергетики (електростанції з використанням енергії вітру, сонця та інших джерел), об'єктів передачі електричної та теплової енергії (повітряні та кабельні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції, розподільні пункти та пристрої, теплові мережі), виробничих об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів енергетики, в тому числі баз та пунктів)		
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	1.10.3; 3.1.3;	14.01
	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії	1.10.3; 3.1.3	14.02
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01-14.02, 14.04-14.06 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		14.03; 19.00
	14.04	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)		16.00
	14.05	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення		18.00
	14.06	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами		18.00

Закінчення додатку Б.

1	2	3	4	5
15		Земельні ділянки оборони (земельні ділянки, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства)		
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил	1.12.2; 3.3	15.01
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності Національної гвардії	1.12.2; 3.3	15.02
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби	1.12.2; 3.3	15.03
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки	1.12.2; 3.3	15.04
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту	1.12.2; 3.3	15.05
	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	1.12.2; 3.3	15.06
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів, військових формувань	1.12.2; 3.3	15.07
	15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07, 15.09-15.11 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонд		15.08; 19.00
	15.09	Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС	1.12.2; 3.3	15.09
	15.10	Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції	1.12.2; 3.3	15.10
	15.11	Для розміщення структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління Міноборони		

Додаток В

**Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки
(Кцп)**

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
розділ	підрозділ		
1	2	3	4
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

Продовження додатку В.

1	2	3	4
	01.16	Земельні ділянки під полежащими лісовими смугами	1
	01.17	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)	0,1
	01.18	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони	0,5
	01.19	Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами	0,5
Секція В	Землі житлової та громадської забудови		
02	Землі житлової забудови		
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1
	02.02	Для колективного житлового будівництва	1
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	1
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	1
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	1
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	1
	02.07	Для іншої житлової забудови	1
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09-02.12 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	1,5
	02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	1,5
	02.11	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1

Продовження додатку В.

1	2	3	4
	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

Продовження додатку В.

1	2	3	4
	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	0,7
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	2,5
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	0,5
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	0,7
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17-03.20 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	2
	03.18	Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань	0,5
	03.19	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	03.20	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	0,5
Секція С	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення		
04	Землі природно-заповідного фонду		
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	0,5
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	0,5
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	0,5
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	0,5

Продовження додатку В.

1	2	3	4
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	0,5
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	0,5
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	0,5
	04.08	Для збереження та використання заказників	0,5
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	0,5
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	0,5
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	0,5
05	05.01	Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, 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

Продовження додатку В.

1	2	3	4
Секція Е	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 Г	Землі історико-культурного призначення		
08	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	0,5
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	0,5
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	0,5
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01-08.03, 08.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	08.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
Секція Н	Землі лісгосподарського призначення		

Продовження додатку В.

1	2	3	4
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 I	Землі водного фонду		
10	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	0,5
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	0,5
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	0,5
	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	0,65
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів	0,5
	10.06	Для сінокосіння	1
	10.07	Для рибогосподарських потреб	1,2
	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	0,5
	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	0,7
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	0,65

Продовження додатку В.

1	2	3	4
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	0,5
	10.12	Для цілей підрозділів 10.01-10.11, 10.13-10.16 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	10.13	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	10.14	Водні об'єкти загального користування	0,5
	10.15	Земельні ділянки під пляжами	0,5
	10.16	Земельні ділянки під громадськими сіножатями	0,5
Секція J	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення		
11	Землі промисловості		
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	1
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	1,2
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	1,2
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	0,65
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01-11.04, 11.06-11.08 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5

Продовження додатку В.

1	2	3	4
	11.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	11.07	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	0,5
	11.08	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами	0,5
12	Землі транспорту		
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	0,5
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	0,5
	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	0,5
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	0,5
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	0,5
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	0,5
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	0,5
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	0,5
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	0,5
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11-12.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	2,5

Продовження додатку В.

1	2	3	4
	12.12	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	12.13	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,5
13	Землі зв'язку		
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	1,2
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	1,2
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	1,2
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05-13.06 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	13.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України	0,5
	13.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
14	Землі енергетики		
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	0,5
	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії	0,5
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01-14.02, 14.04-14.06 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	14.04	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1

Продовження додатку В.

1	2	3	4
	14.05	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	0,5
	14.06	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами	0,5
15	Землі оборони		
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил	0,5
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності Національної гвардії	0,5
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби	0,5
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки	0,5
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту	0,5
	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	0,5
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів, військових формувань	0,5
	15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07, 15.09-15.11 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	15.09	Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС	0,5
	15.10	Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції	0,5
	15.11	Для розміщення структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління Міноборони	0,5

Додаток Г.

Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Код класифікаційного угруповання	Класу	підкласу	Код виду функціонального призначення територій	Назва виду функціонального призначення територій	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	Ділянок	
						Переважні (основні) види	Супутні види
1	2	3	4	5	6	7	
1				Сельбищні території			
	01		10100.0	території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)	
		01	10101.0	території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; 02.10; 08.01	03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02	
		02	10102.0	території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень);	

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
						11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		03	10103.0	території дачної забудови	07.03; 07.04; 08.01	04.10; 05.01; 07.02; 03.07; 03.08; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
	02		10200.0	території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		01	10201.0	території адміністративно-офісної забудови	03.01; 03.06; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 03.18; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 13.02 13.05; 15.01; 15.02;	03.04; 03.05; 03.08; 03.18; 03.20; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
					15.03; 15.04; 15.05; 15.06; 15.07; 15.09; 15.10; 15.11	
			10201.1	території адміністративно- управлінських закладів	03.01; 03.06; 03.14; 03.18; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 13.05; 15.01; 15.02; 15.03; 15.04; 15.05; 15.06; 15.07; 15.09; 15.10; 15.11	03.05; 03.08; 03.09; 03.20; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
			10201.2	території науково- дослідних, проектних та вишуквальних закладів	01.09; 03.11; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.09	02.04; 03.05; 03.08; 03.10; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 03.07; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
			10201.3	території фінансових установ та офісної забудови	03.09; 03.10; 08.01	03.01; 03.04; 03.05; 03.06; 03.08; 03.11; 03.20; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 15.01; 15.02; 15.03; 15.04; 03.07; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень);

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
						15.05; 15.06; 15.07; 15.09; 15.10; 15.11; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		02	10202.0	території закладів освіти	03.02; 08.01	01.09; 02.04; 03.05; 03.08; 03.11; 03.20; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 10.09; 03.07 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		03	10203.0	території закладів охорони здоров'я та соціального захисту	03.03; 08.01	02.04; 03.05; 03.08; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 03.07 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		04	10204.0	території закладів культури, спорту та дозвілля	03.04; 03.05; 07.02; 08.01; 08.02; 10.08	02.04; 03.02; 03.08; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 03.07; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
			10204.1	території закладів культури та мистецтва	03.05; 08.01; 08.02	03.08; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 03.07; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
			10204.2	території культових закладів	03.04; 08.01	02.04; 03.08; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 08.02; 03.07; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
			10204.3	території спортивних закладів	07.02; 08.01; 10.08	02.04; 03.02; 03.08; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 03.07; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
			10204.4	території розважальних комплексів та закладів	03.08; 08.01	03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 08.02; 03.07; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		05	10205.0	території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	03.07; 03.08; 03.13; 08.01; 01.12	03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
			10205.1	території закладів громадського харчування	03.08; 08.01	03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 03.07; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
			10205.3	території закладів торгівлі	01.12; 03.07; 08.01	03.08; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 03.13 (в частині об'єктів,
			10205.2	території закладів побутового обслуговування	03.13; 08.01	03.07; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
						які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		06	10206.0	території багатофункціональних центрів	03.10; 08.01	03.01; 03.02; 03.03; 03.04; 03.05; 03.06; 03.08; 03.09; 03.11; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 08.02; 15.09; 15.10; 03.07; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
2				Виробничі території		
	01		20100.0	території промислових підприємств	08.01; 11.01; 11.02; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02
	02		20200.0	території рибогосподарських підприємств	08.01; 10.07	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
	03		20300.0	території лісогосподарських підприємств та лісомисливських господарств	08.01; 09.04	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
04	20400.0		території інноваційних комплексів	01.09; 03.11; 08.01; 10.09; 11.02	02.04; 03.02; 03.03; 03.05; 03.07; 03.08; 03.09; 03.10; 03.12; 03.13; 03.14; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 11.04; 11.07; 11.08; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02	
05	20500.0		території інженерно-комунальної забудови	03.12; 07.09; 08.01; 10.10; 11.04; 11.08; 13.01; 13.03; 13.05; 14.01; 14.02; 14.06	03.14; 04.10; 05.01; 11.07; 12.13; 14.05	
	20501.0	01	території об'єктів енергозабезпечення	08.01; 10.10; 11.04; 14.01; 14.02; 14.05; 14.06	03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 13.01; 13.03	
	20501.1		території об'єктів електрозабезпечення	08.01; 10.10; 14.01; 14.02; 14.05; 14.06	03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 13.01; 13.03	
	20501.2		території об'єктів теплопостачання	08.01; 11.04	03.14; 04.10; 05.01; 11.07; 13.01; 13.03; 14.02; 14.05	
	20501.3		території об'єктів газопостачання	08.01; 11.04	03.14; 04.10; 05.01; 11.07; 13.01; 13.03; 14.02; 14.05	
	20502.0	02	території об'єктів водопостачання та водовідведення	08.01; 11.04	03.14; 04.10; 05.01; 11.07; 13.01; 13.03; 14.02	
	20503.0	03	території об'єктів електронних комунікацій	08.01; 13.01; 13.03; 13.05	03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 14.02	

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
		04	20504.0	території складування та утилізації відходів	08.01; 11.08; 14.06	03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 13.01; 13.03; 14.02; 14.05
		05	20505.0	території житлово- експлуатаційних організацій	03.12; 08.01	03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 13.01; 13.03; 14.02
		06	20506.0	території кладовищ та крематоріїв	07.09; 08.01	04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 13.01; 13.03; 14.02
		07	20507.0	території захоронення трупів тварин	07.09; 08.01	04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 13.01; 13.03; 14.02
	06		20600.0	території транспортно- складської забудови	08.01; 10.04; 10.05; 10.10; 12.01; 12.02; 12.03; 12.04; 12.05; 12.06; 12.07; 12.08; 12.09; 12.11; 13.02	02.05; 02.06; 02.09; 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.02; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
		01	20601.0	території зовніш- нього транспорту	08.01; 12.01; 12.02; 12.03; 12.04; 12.05	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
			20601.1	території автомо- більного транспорту	08.01; 12.04	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
			20601.2	території заліз- ничного транспорту	08.01; 12.01	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
			20601.3	території повіт- ряного транспорту	08.01; 12.05	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
			20601.4	території водного транспорту	08.01; 10.04; 10.05; 10.10; 12.02; 12.03	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
			20601.5	території магістральних трубопроводів	08.01; 12.06	04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
		02	20602.0	території транспортних підприємств	08.01; 12.04; 12.07; 12.08; 12.09	04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
		03	20603.0	території логістичних центрів, складів та баз	08.01; 11.02; 12.08; 13.02	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
		04	20604.0	території автостоянок і гаражів	08.01; 02.05; 02.06; 02.09; 12.04	04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
		05	20605.0	території закладів з обслуговування автотранспортних засобів	08.01; 12.04; 12.11	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
		06	20606.0	території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07
	07		20700.0	території спецпризначення	08.01; 03.18; 13.05; 15.01; 15.02; 15.03; 15.04; 15.05; 15.06; 15.07; 15.09; 15.10; 15.11	04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 13.01; 13.03; 14.02

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
3				Сільськогосподарські території		
	01		30100.0	території під ріллею та перелогами	01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.07; 01.09; 04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		01	30101.0	меліоровані території	01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.07; 01.09; 04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		02	30102.0	не меліоровані території	01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.07; 01.09; 04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
	02		30200.0	території під багаторічними насадженнями	01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.05; 01.06;	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення)

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
					01.09; 04.01; 04.03; 04.08; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	<i>об'єктів розподільчих мереж</i>
		01	30201.0	території під садами	01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.05; 01.06; 01.09; 04.01; 04.03; 04.08; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (<i>в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж</i>)
		02	30202.0	території під плантаціями	01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.09; 04.01; 04.03; 04.08; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (<i>в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж</i>)
		03	30203.0	території під розсадниками	01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.09; 04.01; 04.03; 04.08; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (<i>в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж</i>)
	03		30300.0	території для сінокосіння та випасання худоби	01.08; 04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11;	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (<i>в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж</i>)

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
					05.01; 08.01; 10.06; 10.16	
		01	30301.0	території для сінокошіння	01.08; 04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01; 10.06; 10.16	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		02	30302.0	території для випасання худоби	01.08; 04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
	04		30400.0	території для роз- міщення сільськогос- подарських будівель і дворів	01.15; 08.01	04.10; 05.01; 11.07; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
	05		30500.0	території під полезахисними лісовими смугами	01.16; 04.01; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01; 11.07	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів транспортування та розподілу)
4				Природоохоронні та ландшафтно- рекреаційні території		
	01		40100.0	рекреаційно- туристичні території	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10;	03.03; 03.05; 03.08; 03.17; 06.01; 07.01; 07.02; 10.08; 03.07; 03.14 (в частині)

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
					04.11; 05.01; 07.08; 08.01; 09.02	об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)7
		01	40101.0	території санаторно-курортних та оздоровчих закладів	06.01; 08.01; 10.11	03.03; 04.10; 06.02; 06.03; 10.08; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		02	40102.0	території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла	03.08; 03.17; 07.01; 08.01; 10.08	03.03; 03.05; 04.10; 07.02; 03.07; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		03	40103.0	території природних ландшафтів, призначені для рекреаційних цілей	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.08; 08.01; 09.02	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		04	40104.0	території пляжів	08.01; 10.08; 10.15	04.10; 05.01; 10.02;

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
	02		40200.0	території лісів	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.08; 08.01; 09.01; 09.02; 11.07	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів транспортування та розподілу)
		01	40201.0	захищені ліси	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 09.02; 11.07	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів транспортування та розподілу)
		02	40202.0	рекреаційно-оздоровчі ліси	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.08; 09.02	06.03; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		03	40203.0	ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	08.03; 09.02; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		04	40204.0	експлуатаційні ліси	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 09.01; 09.02; 11.07	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів транспортування та розподілу)

Продовження додатку Г.

1	2	3	4	5	6	7
	03		40300.0	озеленені території	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01; 11.07; 14.05	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		01	40301.0	зелені насадження загального користування	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		02	40302.0	зелені насадження спеціального призначення	04.10; 05.01; 08.01; 11.07; 14.05	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів транспортування та розподілу)
	04		40400.0	поверхневі води/водні об'єкти	04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 08.01; 10.01; 10.14	
	05		40500.0	території природно-заповідного фонду, вилучені з господарського використання	04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
	06		40600.0	території природних ландшафтів, призначені для проведення науково-дослідних робіт	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Додаток Д.

Усереднені показники нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням

Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади	Усереднені показники нормативної грошової оцінки, гривень за один кв. метр
Менше 0,2 тис. осіб	64
Від 0,2 до 0,5 тис. осіб	77
Від 0,5 до 1 тис. осіб	84
Від 1 до 5 тис. осіб	96
Від 5 до 20 тис. осіб	146
Від 20 до 50 тис. осіб	216
Від 50 до 100 тис. осіб	295
Від 100 до 250 тис. осіб	378
Від 250 до 500 тис. осіб	425
Від 500 до 1000 тис. осіб	634
Від 1000 до 1500 тис. осіб	703
Більше 1500 тис. осіб	1432

Додаток Е.

Усереднені показники нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду

Категорія земель	Усереднені показники нормативної грошової оцінки, гривень за гектар
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	81 197
Землі оздоровчого призначення	51 789
Землі історико-культурного призначення	82 023
Землі лісогосподарського призначення	6 574
Землі водного фонду	14 531

**Усереднені показники нормативної грошової оцінки земель на
одиницю площі для земель сільськогосподарського призначення**

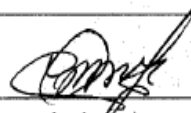
з/п	Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Усереднені показники нормативної грошової оцінки, гривень за гектар
1	Автономна Республіка Крим	26 005
2	Вінницька область	27 184
3	Волинська область	21 806
4	Дніпропетровська область	30 251
5	Донецька область	31 111
6	Житомирська область	21 411
7	Закарпатська область	27 268
8	Запорізька область	24 984
9	Івано-Франківська область	26 087
10	Київська область	26 531
11	Кіровоградська область	31 888
12	Луганська область	27 125
13	Львівська область	21 492
14	Миколаївська область	27 038
15	Одеська область	31 017
16	Полтавська область	30 390
17	Рівненська область	21 938
18	Сумська область	26 793
19	Тернопільська область	29 035
20	Харківська область	32 237
21	Херсонська область	24 450
22	Хмельницька область	30 477
23	Черкаська область	33 646
24	Чернівецька область	33 264
25	Чернігівська область	24 065

Додаток Ж.

Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 липня 2023 року)⁻¹

Найменування регіонів	Вартість 1 кв. м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн	Найменування регіонів	Вартість 1 кв. м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн
Україна	21188	13. Миколаївська	21156
1. Вінницька	20431	14. Одеська	20298
2. Волинська	20367	15. Полтавська	18840
3. Дніпропетровська	20541	16. Рівненська	20811
4. Донецька	22255	17. Сумська	19877
5. Житомирська	18625	18. Тернопільська	19861
6. Закарпатська	18394	19. Харківська	22270
7. Запорізька	20521	20. Херсонська	19278
8. Івано-Франківська	19052	21. Хмельницька	20391
9. Київська	21161	22. Черкаська	20869
10. Кіровоградська	18008	23. Чернівецька	19613
11. Луганська	20325	24. Чернігівська	21214
12. Львівська	21073	25. м. Київ	24764

**Витяг із технічної документації
про нормативну грошову оцінку земельної ділянки**

Заявник: Гайворонська міська рада	
Кадастровий номер земельної ділянки: 3521110100:02:000:2674	
Місце розташування земельної ділянки: Кіровоградська область, Гайворонський район, Гайворонська міська рада	
Категорія земель: Землі сільськогосподарського призначення	
Цільове призначення земельної ділянки: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства	
Площа земельної ділянки, га: 2.0000	
Площа сільськогосподарських угідь, га: 2.0000	
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн: 69250.64	
Площа несільськогосподарських угідь, га: 0	
Нормативна грошова оцінка несільськогосподарських угідь, грн: 0	
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки: 1	
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн: 69250.64	
Витяг сформував:	Державний кадастровий реєстратор  (посада, прізвище, ім'я, по батькові, підпис)
Дата формування витягу:	<u>25.11.2021</u>

Навчальне видання
Ірина НОВАКОВСЬКА
Наталія БАВРОВСЬКА

Інформаційне забезпечення грошової оцінки землі

НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК

Підписано до друку 28.11.23 Формат 60x84\16
Ум. друк. арк. 22,2 Наклад 100 прим. Зам. № 230618

Видавець і виготовлювач Національний університет біоресурсів
і природокористування України,
вул. Героїв Оборони, 15, м. Київ, 03041.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи
ДК № 4097 від 17.06.2011