

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА АГРОІНЖЕНЕРІЇ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

До захисту допущено
В. о. завідувача кафедри
к.е.н., доцент
_____ Оксана МАЛАЩУК
«_____» _____ 2025 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

другого (магістерського) рівня вищої освіти
освітньої програми «Геодезія та землеустрій»
за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ: МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ

Науковий керівник:
_____ Дмитро СОПОВ

Рецензент:
_____ Юрій КИСЕЛЬОВ

Виконала здобувачка другого
(магістерського) рівня вищої освіти заочної
форми навчання:
_____ Надія КРИШТОПОВА

Засвідчую, що кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання ідей і текстів інших авторів має посилання на відповідне джерело.

_____ Надія КРИШТОПОВА

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет геодезії, землеустрою та агроінженерії
Кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру
Освітній рівень другий (магістерський)
Освітня програма «Геодезія та землеустрій»
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

ЗАТВЕРДЖУЮ

В. о. зав. кафедри _____ Фоменко В. А.
«___» _____ 20__ р.

ЗАВДАННЯ

на кваліфікаційну роботу
здобувач: Криштопова Надія Андріївна

1. Тема кваліфікаційної роботи: «Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: методичні підходи та особливості проведення».
2. Керівник кваліфікаційної роботи: доцент Сопов Д. С., затверджений наказом по університету від «___» _____ 20__ р. № _____.
3. Строк подання роботи здобувачем «___» _____ 20__ р.
4. Вихідні дані до кваліфікаційної роботи: фондові матеріали ТОВ «ЛІА ЗЕМГРУП» м. Вишгород Київської області.
5. Зміст розрахунково-пояснювальної записки кваліфікаційної роботи (орієнтовний перелік питань, які потрібно розробити):
 - 1) Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, її призначення та законодавче забезпечення;
 - 2) Законодавчо-організаційні проблеми нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні;
 - 3) Нормативна грошова оцінка земель на прикладі с. Літочки Зазимської сільської ради Броварського району Київської області.
6. Перелік графічного матеріалу:
 - 1) Схема оціночних районів;
 - 2) Схема природно-сільськогосподарських районів;
 - 3) Картограма агровиробничих груп ґрунтів.

7. Консультанти за розділами роботи:

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Перший розділ			
Другий розділ			
Третій розділ			

8. Дата видачі завдання « ____ » _____ 20__ р.

Календарний план виконання кваліфікаційної роботи

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання	Примітка
1	Розробка та написання першого розділу роботи		
2	Розробка та написання другого розділу роботи		
3	Розробка та написання третього розділу роботи		
4	Оформлення кваліфікаційної роботи в цілому		
5	Попередній захист роботи на кафедрі		
6	Захист кваліфікаційної роботи у ЕК		

Здобувач вищої освіти

(підпис)

Надія КРИШТОПОВА

Керівник кваліфікаційної роботи

(підпис)

Дмитро СОПОВ

РЕФЕРАТ

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: методичні підходи та особливості проведення. Криштопова Н. А. Кваліфікаційна робота. ОДАУ. Кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру. 2025. 64 сторінки текстової частини, 9 рисунків, 21 таблиця, 33 джерела списку літератури, 22 слайдів презентації.

Актуальність теми кваліфікаційної роботи. Особливої актуальності набуває питання оцінки земель у межах населених пунктів, оскільки саме на цих територіях зосереджена основна частина економічної та соціальної активності, що зумовлює значну різницю в цінності землі залежно від її розташування та функціонального призначення. Сучасні виклики, пов'язані з децентралізацією влади, потребують ефективних механізмів управління земельними ресурсами на місцевому рівні, що неможливо без якісної та актуальної грошової оцінки. Дослідження методики проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, її особливостей та перспектив удосконалення є вкрай важливим як з наукової, так і з практичної точки зору. Це дозволить сприяти підвищенню ефективності використання земель, забезпечити справедливе оподаткування та підвищити фінансову спроможність громад.

Мета кваліфікаційної роботи полягає у дослідженні методики проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, виявленні її особливостей, проблемних аспектів та шляхів удосконалення процесу оцінювання з урахуванням сучасних нормативно-правових вимог та практичних потреб земельно-кадастрової діяльності.

Завдання кваліфікаційної роботи: здійснити аналіз факторів згідно з установленою методикою, що впливають на визначення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту. Виконати розрахунок нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок з урахуванням їхнього цільового призначення.

Об'єкт дослідження: с. Літочки Зазимської сільської ради Броварського району Київської області.

Предмет дослідження: теоретичні та методичні засади, нормативно-правові підходи й практичні аспекти здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, а також чинники, що впливають на її результати.

Теоретичне та практичне значення одержаних результатів полягає в можливості застосування отриманих аналітичних висновків і розрахункових моделей при розробленні технічної документації із нормативної грошової оцінки земель, у процесі прийняття рішень органами місцевого самоврядування, для обґрунтування розмірів земельного податку, орендної плати, а також під час проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки.

Апробація. Окремі положення магістерського дослідження пройшли апробацію на V Міжнародній науково-практичній конференції науково-педагогічних працівників та молодих науковців «Актуальні аспекти розвитку науки і освіти» (2–3 жовтня 2025 р., м. Одеса) та Всеукраїнській науковій конференції здобувачів вищої освіти і молодих учених «Біотехнологія, екологія, тваринництво та природокористування: сучасні виклики та забезпечення сталого розвитку» (11 листопада 2025 р., м. Харків):

1) **Криштопова Н. А., Сопов Д. С.** Вплив кліматичних змін на планування та землеустрій міських територій. *Актуальні аспекти розвитку науки і освіти: збірник матеріалів V Міжнародної науково-практичної конференції науково-педагогічних працівників та молодих науковців, 2-3 жовтня 2025 р., Одеса: Одеський державний аграрний університет, 2025. С. 217–222.*

2) **Криштопова Н. А., Загоревська Д. В., Сопов Д. С.** Управління земельними ресурсами територіальних громад: виклики та шляхи подолання проблем. *Біотехнологія, екологія, тваринництво та природокористування: сучасні виклики та забезпечення сталого розвитку* : матеріали Всеукраїнської наукової конференції здобувачів вищої освіти і молодих учених, 11 листопада 2025 р., Харків: Державний біотехнологічний університет, 2025. С. 115–119.

Ключові слова: нормативно грошова оцінка, земельна ділянка, населений пункт, функціональне використання, оціночна вартість, агровиробничі групи, зонування території.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
РОЗДІЛ 1. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ	8
РОЗДІЛ 2. ПРОБЛЕМИ ЗАКОНОДАВЧОГО ТА ОРГАНІЗАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ	15
РОЗДІЛ 3. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ НА ПРИКЛАДІ	26
3.1 Загальні відомості про населений пункт	26
3.2 Порядок розрахунку нормативної грошової оцінки земель	30
3.3 Приклади розрахунку нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки	50
ВИСНОВКИ	59
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	61

ВСТУП

Раціональне використання та управління земельними ресурсами є однією з пріоритетних задач державної політики у сфері земельних відносин. Земля, як обмежений і відновлюваний природний ресурс, виконує не лише економічну, а й соціальну та екологічну функції, що зумовлює необхідність комплексного підходу до її оцінювання. У цьому контексті нормативна грошова оцінка земель населених пунктів набуває особливої актуальності, оскільки слугує важливою основою для визначення плати за землю, податкових зобов'язань, вартості майнових прав, а також прийняття рішень у сфері землекористування [15].

Нормативна грошова оцінка земель – це процес визначення вартості земельної ділянки за встановленою методикою, яка враховує її якісні та кількісні характеристики, місце розташування, функціональне призначення тощо [24]. Вона відрізняється від ринкової оцінки тим, що базується на нормативних підходах і є єдиною для цілого ряду правових і економічних процедур. Особливе значення така оцінка має у межах населених пунктів, де земля має високу щільність забудови, різноманітність функціонального призначення та підвищений інвестиційний потенціал.

Незважаючи на наявність загальнодержавної методики нормативної грошової оцінки земель, на практиці виникає низка проблем, пов'язаних з її застосуванням, зокрема: застарілість деяких показників, неврахування специфіки окремих територій, недосконалість інформаційної бази, недостатня інтеграція сучасних геоінформаційних технологій. Тому дослідження методики та особливостей нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є необхідною умовою для вдосконалення системи земельних відносин, підвищення прозорості земельного ринку та забезпечення соціально-економічного розвитку територій [28].

РОЗДІЛ 1

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Правову базу нормативної грошової оцінки земель населених пунктів складають Земельний кодекс України [21], Податковий кодекс України [27], Закон України «Про оцінку земель» [24], Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Нормативно-методичну базу нормативної грошової оцінки земель населених пунктів складає Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок [26], яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. №1147.

Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок [26] встановлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка застосовується у випадках, визначених Законом України «Про оцінку земель» [24].

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [24], грошова оцінка земельних ділянок поділяється на нормативну та експертну залежно від їхнього призначення та порядку проведення [2].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні землі, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, компенсації втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також для оцінки вартості ділянок понад 50 гектарів, призначених для розміщення відкритих спортивних і оздоровчих об'єктів. Крім того, вона використовується при розробці показників і механізмів економічного стимулювання ефективного використання та охорони земель [19; 23].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Цей вид грошової оцінки використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою [20]. Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють суб'єкти оціночної діяльності зареєстровані в установленому законодавством порядку, фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до цього Закону [3], а також інших нормативно-правових актів. За підсумками проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту оформлюється технічна документація, яку затверджує сільська, селищна або міська рада. Інформація про нормативну грошову оцінку конкретної земельної ділянки надається у вигляді витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Після проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок оформлюється звіт [4].

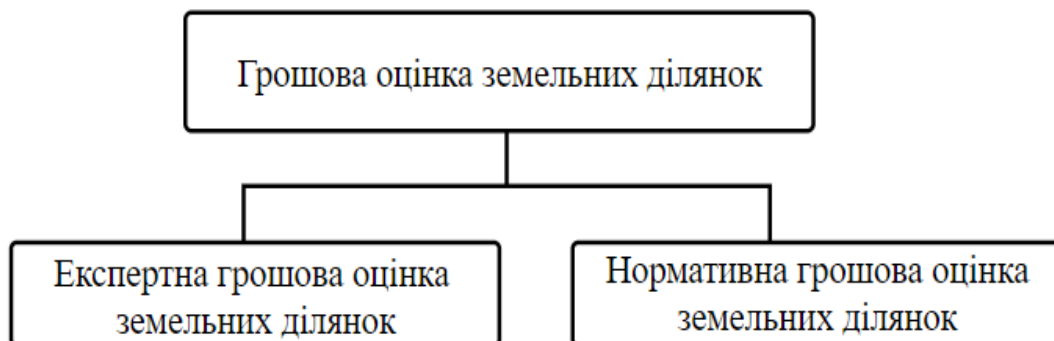


Рис. 1. Види грошової оцінки земельних ділянок

Інформаційною основою для нормативної грошової оцінки земель у населених пунктах є затверджені генеральні плани, плани зонування та детальні плани територій [28], а також дані з Державного земельного кадастру, результати інвентаризації земель і державної статистичної звітності. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів базується на капіталізації рентних доходів, які залежать від розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній

та місцевій системах виробництва і розселення, розвитку території, якості земель, а також природно-кліматичних і інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану і функціонального використання земель [4; 15].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є ключовим інструментом економічного регулювання земельних відносин в Україні. Відповідно до Законом України «Про оцінку земель» [24] нормативна грошова оцінка є капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Згідно статті 5 цього ж Закону нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду (у разі передачі в суборенду земельних ділянок державної власності, які орендуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, що утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки), втрат лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [23]. Стаття 18 Закону України «Про оцінку земель» [24] встановлює, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення розробляється – не рідше ніж один раз на 5-7 років [2]. Одним з ключових завдань є термінова розробка підходів до проведення нової нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні [33]. Останнім часом питання нормативної грошової оцінки привертає значну увагу. Оскільки на основі цієї оцінки визначається розмір земельного

податку, це питання є особливо важливим для землекористувачів, які відчують зміни в цій методиці. При визначенні нормативної грошової оцінки важливою складовою є бонітування ґрунтів.

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 [2]. Бонітування ґрунтів в Україні враховувало не лише природні кількісні та якісні характеристики ґрунтів, а й вплив людської господарської діяльності. Різниця між нормативною грошовою оцінкою та реальним потенціалом ґрунтів спричиняє значні порушення в системі податкового навантаження на сільськогосподарські землі.

Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальних громад (або її частини).

Межі територіальної громади та населених пунктів (сіл, селищ, міст), що входять до її складу, визначаються на основі даних Державного земельного кадастру [32]. Якщо такі відомості відсутні в Державному земельному кадастрі, межі встановлюються за проектами формування територій та визначення меж сільських і селищних рад або іншими матеріалами, які відповідали законодавству на момент їхнього затвердження [28]. У разі відсутності таких матеріалів і до внесення відповідних даних у Державний земельний кадастр межі визначаються за індексними кадастровими картами (планами) населених пунктів і районів. Межами територіальної громади вважаються зовнішні межі юрисдикції ради громади, яка об'єднує відповідні населені пункти.

Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, можна визначити нормативну грошову оцінку (Цн) окремої земельної ділянки за формулою [5]:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні, \quad (1)$$

Визначення складових елементів формули:

Пд – площа та цільове призначення земельної ділянки встановлюються на основі інформації, отриманої з Державного земельного кадастру. У разі відсутності відповідних даних у Державному земельному кадастрі та/або Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, використовуються матеріали землевпорядної документації, на підставі якої була сформована земельна ділянка, або документи, що підтверджують право власності чи користування нею [20].

Чисельність населення населених пунктів і територіальних громад визначається відповідно до офіційних статистичних даних про фактичну чисельність населення, оприлюднених Державною службою статистики України станом на 1 січня року, що передує року проведення оцінки.

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу на одиницю площі визначається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням.

Для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок, які не класифіковані за основним цільовим призначенням, зазначений норматив встановлюється згідно з додатком 1.

Щодо земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду, норматив капіталізованого рентного доходу визначається відповідно до додатка 2.

Км1 – коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади відносно зон впливу великих міст, встановлюється відповідно до додатку 3 Методики. Для громад, розташованих поза межами таких зон, а також для земель зазначених категорій (сільськогосподарського, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення та водного фонду), цей коефіцієнт приймається рівним 1.

Км2 – коефіцієнт, що відображає курортно-рекреаційне значення відповідного населеного пункту, встановлюється згідно з додатком 4 Методики для окремих територій.

Км3 – коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення, визначається згідно з додатком 5 Методики.

Км4 – граничне максимальне значення коефіцієнтів, що характеризують зональні фактори місцеположення земельної ділянки, встановлюється відповідно до додатку 7 Методики.

Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки, розраховується згідно з додатком 8 Методики.

Кмц – коефіцієнт, що відображає особливості використання земельної ділянки в межах відповідної категорії земель за основним цільовим призначенням [5].

Для визначення коефіцієнта, що враховує особливості використання земельної ділянки у межах категорії земель сільськогосподарського призначення (Кмц) для сільськогосподарських угідь (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища), застосовується така формула:

$$K_{мц} = K_{псгр} \times B_{агр} / B_{псгр} \quad (2)$$

Визначення складових елементів формули:

Кпсгр – коефіцієнт, що враховує просторове розташування території відповідної територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для конкретного виду угідь; значення приймається згідно з додатком 9;

Багр – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного типу сільськогосподарського угіддя в межах природно-сільськогосподарського району;

Бпсгр – середній бал бонітету ґрунтів відповідного виду сільськогосподарських угідь у межах того ж природно-сільськогосподарського району; значення приймається згідно з додатком 9.

У випадках, коли для земельної ділянки сільськогосподарського призначення не визначено агровиробничу групу ґрунтів та/або відповідний бал бонітету, значення Кмц для сільськогосподарських угідь приймається рівним Кпсгр для відповідного типу угіддя згідно з даними додатка 9.

Для несільськогосподарських угідь, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, коефіцієнт Кмц також прирівнюється до значення Кпсгр для несільськогосподарських угідь, згідно з додатком 9.

Коефіцієнт, що враховує специфіку використання земельної ділянки в межах відповідної категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель лісогосподарського призначення розраховується за формулою:

$$K_{мц} = K_{лк} \times K_{лс}, \quad (3)$$

Визначення складових елементів формули:

Клк – коефіцієнт, що враховує категорію лісів; його значення визначається згідно з додатком 13;

Клс – коефіцієнт, що враховує фактичну лісистість території; його значення встановлюється відповідно до додатка 14.

Для земель водного фонду значення коефіцієнта Кмц встановлюється диференційовано: для земельних ділянок, що містять водні об'єкти загальнодержавного значення, він дорівнює 1,2; для інших категорій таких земель – 1,0.

У випадках, коли відповідно до чинного законодавства застосовується нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі на рівні Автономної Республіки Крим або відповідної області, така оцінка визначається на підставі даних, наведених у додатку 15.

РОЗДІЛ 2

ПРОБЛЕМИ ЗАКОНОДАВЧОГО ТА ОРГАНІЗАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ

Грошова оцінка земель є фундаментальним інструментом у процесі реалізації земельної та економічної реформ в Україні. Вона виступає комплексним показником, що інтегрує кількісні, якісні, економічні, правові та регіональні характеристики земельних ділянок, формуючи основу для впровадження механізмів земельного оподаткування та інших фінансових платежів у межах цивільного обігу земель [19]. Теоретико-методологічні засади здійснення оцінки земельних ресурсів і нерухомого майна широко висвітлюються в наукових працях як вітчизняних, так і зарубіжних дослідників. Водночас динамічний розвиток соціально-економічних процесів вимагає адаптації існуючих підходів до сучасних умов, зокрема шляхом інтеграції геоінформаційних технологій в оцінювальну діяльність. З огляду на міждисциплінарний характер, грошова оцінка земель розглядається в контексті просторового аналізу, оскільки її проведення потребує комплексного врахування просторових чинників, зокрема регіонального, зонального та локального розташування земельних ділянок у межах населених пунктів, що мають кількісну вимірність, географічну локалізацію та взаємопросторові зв'язки [16].

У процесі розроблення проектів нормативної грошової оцінки земель використовуються як кількісні, так і якісні характеристики земельних ділянок, а також картографічні матеріали, зокрема карти бонітування ґрунтів, кадастрового зонування, генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, схеми історико-культурного, функціонального, санітарно-екологічного, інженерно-геологічного та іншого зонування. Значна кількість індикаторів, їхня просторово-часова прив'язка та різноманітність джерел вхідної інформації обумовлює необхідність застосування геоінформаційних технологій і систем (ГІС) у процесі розроблення проектів грошової оцінки земель, а також у їх

подальшому практичному використанні усіма суб'єктами управління та користування земельними ресурсами, включаючи територіальні органи Держгеокадастру, органи державної податкової служби, органи місцевого самоврядування, землевласників і землекористувачів [20].

Використання геоінформаційних систем дозволяє забезпечити ефективну інтеграцію результатів грошової оцінки земель у процеси автоматизованого нарахування земельних платежів з урахуванням просторового розташування земельної ділянки, її функціонального призначення та впливу локальних чинників. Також ці системи сприяють безперервному моніторингу динаміки оцінки земель та прогнозуванню надходжень до бюджетів різних рівнів від плати за землю.

Соціально-економічні трансформації та широке впровадження інформаційних технологій зумовили необхідність запровадження нового підходу до оцінювання земельних ділянок за межами населених пунктів [31]. Це знайшло відображення в ухваленні Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України №1278 від 23 листопада 2011 року та оновленої 22 серпня 2013 року.

Визначення нормативної грошової оцінки земель також істотно регламентується положеннями Земельного кодексу України [21], зокрема другого розділу, який встановлює правові основи категоризації земель за їх функціональним призначенням. Крім того, Закон України «Про основи містобудування», ухвалений Верховною Радою України 16 листопада 1992 року, визначає, що державні стандарти, норми і правила у сфері містобудування встановлюють комплекс кількісних та якісних вимог, що регламентують порядок розроблення та реалізації містобудівної документації, а також проектування конкретних об'єктів з урахуванням соціальних, природно-кліматичних, гідрогеологічних, екологічних та інших умов [10; 17].

Важливим елементом нормативного регулювання процесу грошової оцінки земель є визначення кола суб'єктів, уповноважених на її здійснення, а також

надання відповідних повноважень юридичним та фізичним особам для реалізації зазначеної діяльності. Однією з ключових складових методичного забезпечення процесу грошової оцінки земель населених пунктів виступає розробка еталонних проектів спеціалізованими установами під керівництвом робочих груп, утворених та затверджених Державним комітетом України із земельних ресурсів. Це спрямовано на уточнення та конкретизацію методичних підходів до оцінювання земель у межах населених пунктів.

З метою уніфікації процедур та забезпечення якісного виконання робіт із нормативної грошової оцінки земель, затверджено відповідний стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів – «Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів». Даний нормативний акт визначає якісні й кількісні параметри, що регламентують процес підготовки та оформлення технічної документації, а також встановлює вимоги до її змісту і структури. У Розділі 3 цього стандарту викладено загальні вимоги до організації та виконання робіт із нормативної грошової оцінки, зокрема до оформлення електронних картографічних матеріалів у форматі растрових або векторних зображень.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [24], нормативна грошова оцінка здійснюється з метою: визначення ставок земельного податку; обчислення державного мита при здійсненні правочинів щодо земельних ділянок (міна, спадкування, дарування); встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності; оцінки втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва; формування показників і механізмів економічного стимулювання раціонального землекористування та охорони земель; обґрунтування процесів відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів державної або комунальної власності з метою розміщення об'єктів спортивної та фізкультурно-оздоровчої інфраструктури [2].

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів базується на оціночній вартості, яка відображає неринкову основу оцінювання, що формується під впливом заздалегідь встановлених, а не ринкових чинників та показників.

Сутність цієї оцінки полягає у визначенні двох ключових характеристик: сприятливості просторового розташування земельної ділянки та рівня її інженерного облаштування. Зазначені параметри визначаються містобудівними особливостями розвитку населеного пункту, його структурних одиниць (економіко-планувальних зон), а також локальними умовами окремих ділянок.

Таким чином, нормативна грошова оцінка земель у межах населених пунктів може розглядатися як поєднання інфраструктурної та просторово-географічної складових диференціальної земельної ренти, що максимально наближається до її ідеального теоретичного вираження. Це положення зафіксоване в чинних Методичних рекомендаціях та Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Згідно з Методикою, вартість одного квадратного метра земельної ділянки в межах населеного пункту розраховується з урахуванням витрат на освоєння території, показників рентабельності та капіталізації, а також коригувальних коефіцієнтів, що відображають функціональне призначення земель (житлова, громадська забудова, промислове використання тощо) та її просторове положення [5].

Витрати на освоєння та облаштування території є інтегральним показником впливу інфраструктурної компоненти ренти на загальний рівень рентного доходу. Вони охоплюють відновлювальну вартість (як первісну оцінку, змінену в результаті переоцінки) елементів інженерної інфраструктури: підготовки території, основних споруд, магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слаботочкових систем, газопостачання, зливової каналізації, санітарного очищення, озеленення загального користування, вулично-дорожньої мережі та об'єктів міського транспорту, станом на початок року, в якому здійснюється оцінка.

Коефіцієнти функціонального використання земельної ділянки враховують відносну прибутковість різних видів економічної діяльності в її межах і встановлюються окремо для кожної категорії забудованих земель.

Функціональне використання земельної ділянки зумовлюється її цільовим призначенням, яке встановлюється відповідно до положень Земельного кодексу України [21], а також визначається функціонально-планувальною структурою населеного пункту згідно з генеральним планом або іншою затвердженою містобудівною документацією. Коефіцієнт, що характеризує місцезорозташування земельної ділянки, відображає вплив рентного доходу, зумовленого географічним положенням (так звана рента місцеположення), на загальну величину рентного потенціалу [18].

У зв'язку з цим, реалізація процедури нормативної грошової оцінки земель із застосуванням просторового аналізу передбачає проходження таких послідовних етапів:

- ✓ формування системи інформаційно-аналітичного забезпечення з урахуванням просторових характеристик земельних об'єктів, чинної нормативно-правової бази та рівня наявної документації;
- ✓ ідентифікація та обґрунтування методичних підходів до проведення нормативної грошової оцінки земель;
- ✓ побудова оціночної моделі з урахуванням факторів, що детермінують величину оцінки;
- ✓ організаційне забезпечення процесу проведення оцінки, включаючи управлінські й процедурні аспекти;
- ✓ інтеграція сучасних інформаційних технологій, зокрема геоінформаційних систем (ГІС), у процес оцінювання;
- ✓ отримання результатів оцінки, їх інтерпретація та оформлення у вигляді технічної документації встановленого зразка.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 07 лютого 2018 року № 105, упродовж 2018 року здійснювались заходи з реалізації загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель

сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів. Результати цієї оцінки були затверджені наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 16 листопада 2018 року № 552 і набули чинності з 1 січня 2019 року [11].

У 2019 році було введено в експлуатацію електронний портал загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, який забезпечує доступ до результатів оцінки окремих земельних ділянок, а також містить супровідну інформацію – зокрема, дані щодо агровиробничих груп ґрунтів, природно-сільськогосподарських зон, адміністративно-територіального поділу тощо [12].

Водночас аналіз інформації, представленої на порталі, засвідчив, що оцінка проведена не для всіх земельних ділянок; зокрема, частина ділянок через наявність помилок у встановленні меж залишилася без визначеного значення нормативної грошової оцінки. Таким чином, починаючи з 2019 року, відпала потреба у складанні окремих технічних документацій з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які раніше виготовлялися з метою визначення розміру орендної плати, земельного податку, державного мита та інших обов'язкових платежів [33].

Відповідно до частини другої статті 20 Закону України «Про оцінку земель» [24], інформація щодо нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки оформлюється у вигляді витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 року № 835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг», надання зазначеного витягу включено до переліку адміністративних послуг, передбачених пунктом 2, які безоплатно надаються територіальними органами Держгеокадастру. Доступ до відповідних електронних сервісів забезпечується через портал «Нормативна грошова оцінка».

З урахуванням положень Закону України «Про адміністративні послуги» та розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 травня 2014 року № 523-р

«Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг», процедура надання витягу з технічної документації щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється виключно через центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), які функціонують при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування. Вся інформація щодо загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення інтегрована в єдину інформаційну систему, що передбачає наявність порталу-дзеркала з функціоналом онлайн-розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі [30].

Особливої уваги заслуговує те, що надання інформації щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється відповідно до положень статті 20 Закону України «Про оцінку земель» [24]. Зазначена інформація надається у формі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку в межах надання адміністративних послуг.

Щодо оцінювання земель сільськогосподарського призначення, що знаходяться в межах населених пунктів, варто зазначити, що таке оцінювання повинно здійснюватися згідно з Методикою нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [13]. Проте дана методика не враховує специфіку оцінки сільськогосподарських угідь, розташованих у межах населених пунктів. У порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів вказується, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, розташованих у межах населених пунктів, проводиться відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до цього Порядку, нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення здійснюється на підставі Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 року № 831 [13].

Таким чином, уперше з 1995 року було здійснено повну нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення на території України (за винятком земель, розташованих у межах населених пунктів). У зв'язку з цим, починаючи з 2019 року, відпала потреба у складанні технічної документації з оцінки окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка раніше використовувалась для визначення розміру орендної плати, земельного податку, державного мита та інших обов'язкових платежів. Унаслідок впровадження Загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення значна частина земельних ділянок отримала оновлену нормативну грошову оцінку. Водночас значна кількість земельних ділянок, що розташовані в межах населених пунктів, залишаються без такої оцінки [33].

Для вирішення зазначеної проблеми необхідним є проведення оновленого бонітування ґрунтів, останнє з яких відбувалося ще у 1992 році, а також актуалізація ґрунтових карт. Без реалізації цих заходів неможливе об'єктивне та повноцінне оцінювання земельних ділянок.

На сьогодні в Україні сформовано нормативно-правове підґрунтя для регулювання правовідносин у сфері оцінки земель. Зокрема, до нього належать Земельний кодекс України [21], Закон України «Про оцінку земель» [24], Національні стандарти № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» та № 2 «Оцінка нерухомого майна», які визначають основні принципи здійснення земельно-оціночної діяльності. Крім того, Закони України «Про плату за землю» та «Про оренду землі» [22] регулюють застосування результатів оцінки, а спеціалізовані методики й порядки забезпечують проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, територій населених пунктів, а також інших категорій земель [28].

Незважаючи на достатньо обґрунтовану нормативну базу, у сфері оцінки земель залишаються певні неузгодженості та проблемні аспекти. У зв'язку з цим сучасне земельне законодавство потребує подальшого вдосконалення.

У методиках здійснення нормативної грошової оцінки, як різновиду земельно-оціночних робіт, представлено детальний алгоритм розрахунку вартості земельних ділянок, який забезпечує можливість визначення їхньої дохідності. Основною проблемою залишається використання застарілої вихідної інформації для здійснення відповідних розрахунків.

Зокрема, для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні використовуються результати бонітування ґрунтів, проведеного у 1963 році, а також дані економічної оцінки земель як природного ресурсу та засобу виробництва, що датуються 1988 роком. Концептуальним підходом цієї оцінки є визначення потенційного доходу від використання сільськогосподарських угідь на основі їхніх природних властивостей.

Однак, з огляду на тривалий період – понад півстоліття – виникає об'єктивна потреба в актуалізації зазначених вихідних даних. Протягом цього часу на землях сільськогосподарського призначення відбулися істотні ґрунтові трансформації, зокрема ерозійні процеси, засолення, окиснення тощо, які суттєво вплинули на родючість ґрунтів та їхню агрономічну якість [31]. Крім того, у діючій системі нормативної оцінки не враховуються результати меліоративних заходів, агротехнічних удосконалень та впровадження сучасних технологій землеробства.

У зв'язку з цим фактична продуктивність сільськогосподарської діяльності на відповідних територіях може суттєво відрізнятися від нормативних показників, визначених як типові для конкретної місцевості. Відтак розмір плати за землю не відповідає сучасним умовам господарювання та не має належного економічного обґрунтування.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється з урахуванням просторового розташування об'єкта оцінки, а також рівня його інженерно-транспортного забезпечення та природоохоронного облаштування, які визначають потенційну доходність території. Проте при визначенні витрат на облаштування територій виникають певні труднощі [28]. Джерелами інформації для таких розрахунків слугують дані державної та відомчої статистичної звітності щодо натуральних і вартісних показників, які надаються комунальними

службами, а також матеріали містобудівної документації. Основним показником, що відображає загальні витрати на облаштування території, є відновна вартість, під якою розуміється сукупність витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент проведення оцінки.

У практичних умовах не завжди можливо отримати достовірну інформацію щодо вартості інфраструктурних об'єктів, а наявні дані часто є неповними або сумнівними. У зв'язку з цим при визначенні витрат на облаштування територій використовуються збірники «Укрупнених показників відновної вартості» (УПВВ) для різних типів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури, які підлягають індексації відповідно до дати проведення оцінки [28].

Основним недоліком цього підходу є те, що обчислення здійснюється на основі відновної вартості інфраструктурних об'єктів без урахування їх фізичного зносу та морального старіння. Крім того, оскільки збірники УПВВ були розроблені ще у 1969 році, навіть після індексації вони не забезпечують адекватного відображення реальної вартості облаштування територій [28]. Це призводить до викривлення результатів нормативної грошової оцінки земель, що, у свою чергу, унеможливорює встановлення справедливого рівня земельного податку та орендної плати.

Аналогічна ситуація спостерігається і при здійсненні нормативної грошової оцінки земель іншого несільськогосподарського призначення, зокрема земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони, природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення, а також земель лісового і водного фондів [14].

У процесі оцінювання земельних ділянок, для яких на ринку існує значна кількість аналогів (тобто об'єктів, подібних за місцем розташування, розмірами, функціональним призначенням, рівнем інфраструктурного забезпечення та іншими характеристиками), доцільним є застосування методичного підходу, заснованого на порівняльному аналізі цін продажу подібних об'єктів. Водночас наявна інформація щодо ринкової вартості земельних ділянок часто виявляється

недостовірною, оскільки оголошені ціни продажу не завжди відповідають фактичним умовам угод.

Актуальною проблемою залишається недостатній обсяг достовірної первинної інформації, що ускладнює якісне здійснення земельно-оціночних робіт. У зв'язку з цим необхідно вдосконалити механізми інтеграції сучасних джерел вихідних даних до системи оцінювання [29]. Зокрема, пріоритетного значення набуває розширення та підвищення доступності баз даних земельного, містобудівного та інших кадастрів для суб'єктів оціночної діяльності [19].

Раціональне використання земельних ресурсів має забезпечувати не лише поточну економічну ефективність, а й відповідати критеріям екологічної стійкості та довгострокової вигоди. Виконання цих умов є передумовою формування повноцінного, прозорого та ефективного ринку земель, здатного забезпечувати сталий розвиток держави [15].

РОЗДІЛ 3

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ НА ПРИКЛАДІ

3.1 Загальні відомості про населений пункт

Грошова оцінка земельних ділянок визначалась на рентній основі відповідно до Земельного кодексу України [21] частини 1 статті 201. Плата за землю здійснюється у формі земельного податку або орендної плати, розмір яких визначається відповідно до нормативної грошової оцінки земель згідно з положеннями Розділу XII Податкового кодексу України [6].

Відповідно до положень Земельного кодексу України [21], грошова оцінка земельних ділянок здійснюється на підставі методики, затвердженої Кабінетом Міністрів України. Безпосередній порядок проведення нормативної грошової оцінки регламентується Методикою нормативної грошової оцінки земель.

В Законі України «Про оцінку земель» [24] в статті 13 встановлено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- ✓ визначення розміру земельного податку;
- ✓ визначення розміру орендної плати для земельних ділянок державної та комунальної власності, а також плати за суборенду;
- ✓ визначення розміру для державного мита при міні та спадкуванні;
- ✓ визначення втрат лісогосподарського виробництва;
- ✓ розробки показників а також механізмів для економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель;
- ✓ відчуження земельних ділянок – державна та комунальна власність.

У статті 18 Закону України «Про оцінку земель» [24] зазначено, що НГО земельних ділянок, які розташовані у межах певного населеного пункту проводиться не рідше ніж раз на 5-7 років. А підставою для її розробки відповідно до статті 15 Закону України «Про оцінку земель» [24] є прийняте рішення відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування [2].

Село Літочки – крайній населений пункт Київської області по дорозі з Києва до Остра Чернігівської області. Відстань від села до адміністративного центру територіальної громади м. Бровари становить 35 км, від столиці України м. Києва – 35 км.

Село підпорядковане Зазимській сільській раді, адміністративним центром якої є село Зазим'я.

Зазимська сільська рада – територіальна громада, яка розташована у Броварському районі Київської області (рис. 2). Територіальна громада була утворена 25 жовтня 2020 року при об'єднанні Зазимської, Літківської, Літочківської, Погребської, Пухівської та Рожнівської сільських рад Броварського району Київської області.

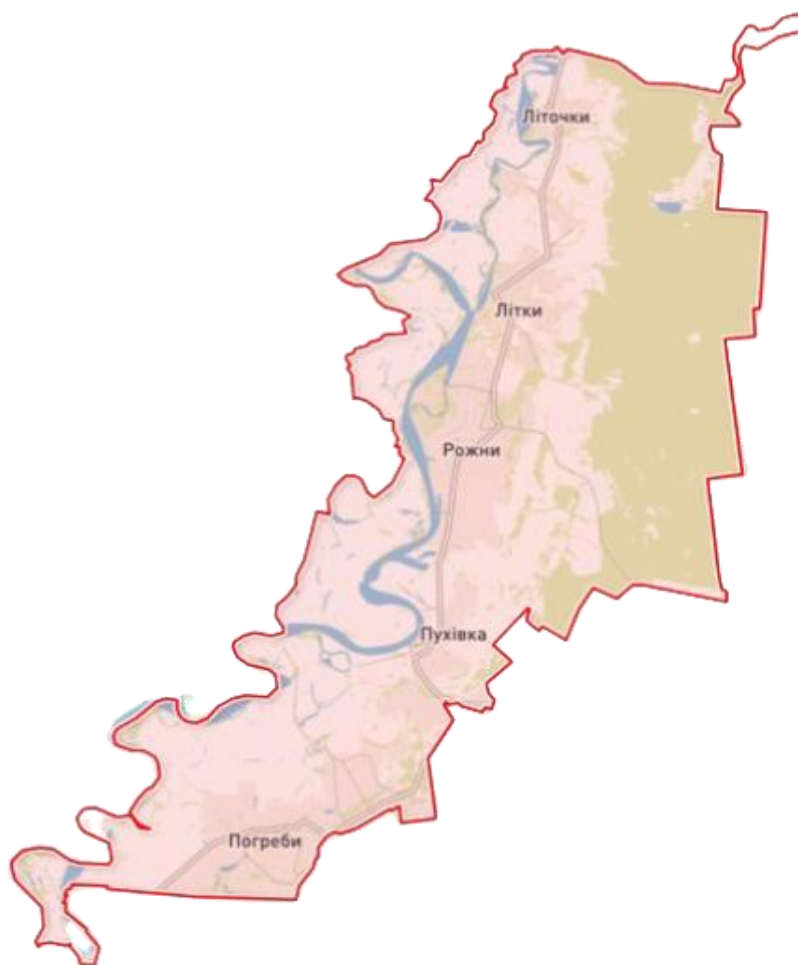


Рис. 2. Зазимська сільська територіальна громада

Чисельність населення адміністративного центру Зазимської сільської ради Броварського району Київської області села Зазим'я було прийнято відповідно до відомостей які зазначені у Держстаті станом на 01 січня 2022 року, що передуює року проведення оцінки, тобто вона становить – 1875 жителів [7].

Сільська рада надала інформацію, що на території села Літочки станом на 01.01.2023 року чисельність населення складає 510 жителів.

Село Літочки має код UA32060090030011776 – відповідно до Кодифікатором адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад .

Відповідно до рішення яке надала Київська обласна рада (№159-12-XXIV від 19.04.2004 р.) площа населеного пункту становить 614,800 га.

Основним елементом структурного та планувального устрою населеного пункту є квартали, які мають одно-, дво-, тристоронню забудову або розташовуватися вздовж периметра.

За функціональним призначенням територія села Літочки – сільбищна та громадська.

Громадський центр розташований в південній частині села.

Головні вулиці населеного пункту вкриті асфальтом, тоді як інші мають ґрунтове покриття.

Централізоване електропостачання села забезпечується через державну електромережу від підстанції 35/10 кВ, а газопостачання – від газорозподільної станції (ГРС). Каналізація передбачена через вигрібні ями в садибній забудові та громадських будівлях. Опалення житлових будинків здійснюється індивідуально за допомогою автономних генераторів, що працюють на природному газі та інших видах палива.

Наразі в селі відсутнє централізоване водопостачання, і мешканці користуються шахтними колодязями.

Вулична інфраструктура потребує впорядкування та благоустрою. Дорожнє покриття складається з асфальту та щебню, проте в більшості частин села відсутні тротуари та озеленення.

Селом із півдня на північ проходить територіальна автомобільна дорога Т-10-08 Київ – Літочки – Кіпті, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2021 року № 1242 «Про затвердження автомобільних доріг загального користування державного значення».

Територія загалом не піддається ризику затоплення повеневими водами, а небезпечні геологічні процеси відсутні.

Клімат даного регіону є помірно континентальним, з помірно спекотним літом і помірно холодною зимою.

Згідно з агрокліматичним поділом Київської області, територія цього населеного пункту належить до другого агрокліматичного району, а відповідно до природно-сільськогосподарського районування – до Вишгородського району (02).

Основою для складання плану і карти слугували: топографічні дані, проект формування та встановлення меж Літочківської сільської ради і села Літочки Броварського району Київської області.

В межах сільського населеного пункту Літочки визначено наступні агровиробничі групи ґрунтів які наведені в таблиці.

Таблиця 1

Агровиробничі групи ґрунтів села Літочки

Шифр	Назва агровиробничої групи ґрунтів
1а	Дерново-приховано підзолисті і дернові слаборозвинені піщані ґрунти на перевіюваних пісках
5б	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти на піщаних відкладах
8в	Дерново-підзолисті глеюваті супіщані ґрунти на супіщаних відкладах
133в	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни супіщані
133г	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни легкосуглинкові
141	Лучно-болотні, мулуваті-болотні і торфувато-болотні неосушені ґрунти
153	Торфовища середньоглибокі і глибокі сильнорозкладені, осушені

176б	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти та їх опідзолені відміни
176г	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті легкосуглинкові ґрунти та їх опідзолені відміни
178б	Дернові глибокі глейові глинисто-піщані ґрунти та їх опідзолені відміни
178в	Дернові глибокі глейові супіщані ґрунти та їх опідзолені відміни
178г	Дернові глибокі глейові легкосуглинкові ґрунти та їх опідзолені відміни
181в	Дернові глейові карбонатні супіщані ґрунти
181г	Дернові глейові карбонатні легкосуглинкові ґрунти
219	Сучасні руслові відклади

3.2 Розрахунок нормативної грошової оцінки земель та її порядок

Об'єктом даної нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності, розташовані на території частини Зазимської територіальної громади, зокрема в селі Літочки.

Оскільки межі села Літочки не внесені до Державного земельного кадастру, вони визначені на основі проекту формування меж Літочківської сільської ради та населеного пункту в Броварському районі Київської області (1992 рік), а також відповідно до рішення Київської обласної ради від 19.04.2004 року № 159-12-XXIV щодо встановлення меж окремих населених пунктів.

На підставі відомостей Державного земельного кадастру [32] використовується площа та цільове призначення земельних ділянок, а у разі відсутності цієї інформації використовують данні з документації із землеустрою [20]. Потім на підставі цієї інформації проводиться формування земельної ділянки, і виготовлення документів, які посвідчують право власності або користування цієї земельної ділянки [5].

Процес рентоутворення у межах населеного пункту зазвичай охоплює значну та внутрішньо неоднорідну територію. Вона поєднує природні та антропогенні ландшафти, відрізняється функціонально-планувальними характеристиками та рівнем прибутковості використання земель, що спричиняє

нерівномірний вплив рентоутворюючих факторів. Це вимагає проведення земельно-оціночної структуризації території, тобто її поділу на оціночні райони.

Територія населеного пункту поділяється на оціночні райони, які мають схожі функціонально-планувальні особливості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, балки, струмки тощо), антропогенними (дороги, вулиці, промислові й рекреаційні зони, лісосмуги тощо), адміністративними (межі населених пунктів, громад, місцевих рад) та іншими (межі кадастрових кварталів) чинниками.

Під час визначення меж оціночних районів можуть використовуватися дані опорних планів генеральних планів населених пунктів (якщо вони є).

Оціночні райони формуються у вигляді замкнених полігонів, межі яких не перетинаються. Вони не можуть перетинати кордони сіл, селищ, міст, а також межі сільських, селищних, міських рад і 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 одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови.

Максимальна площа оціночного району не повинна перевищувати 1000 гектарів.

Усі земельно-оціночні одиниці мають охоплювати всю територію населеного пункту.

Варто враховувати, що оціночні райони є робочими одиницями оцінки, а їх кількість залежить від розмірів населеного пункту, його економічного спрямування, адміністративного статусу та соціально-культурного потенціалу.

Чим детальніше розподілена територія за земельно-оціночними одиницями, тим точніші результати оцінки.

Після аналізу функціонально-планувальної структури села Літочки було визначено 17 оціночних районів (рис. 3).

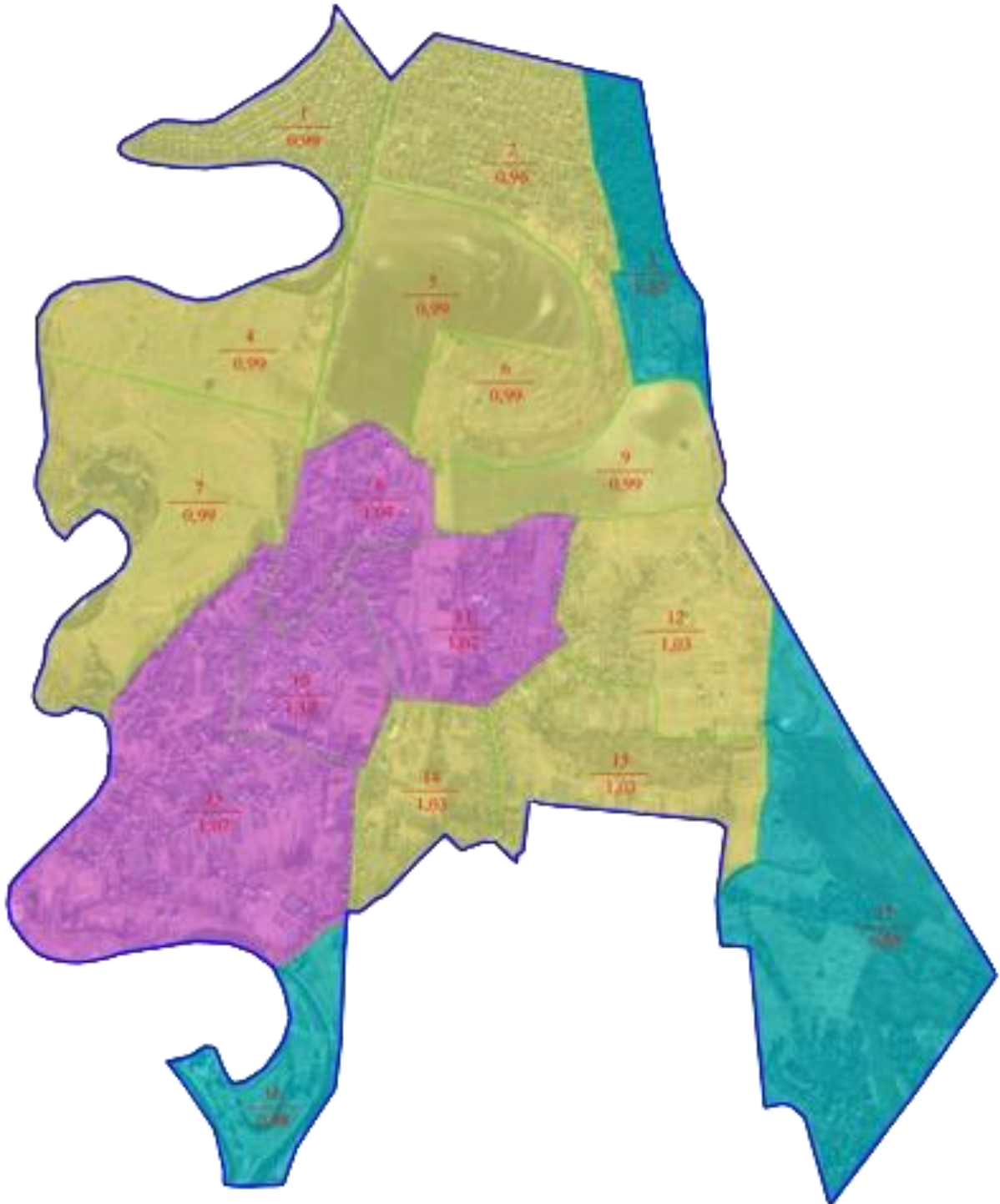


Рис. 3. Оціночні райони села Літочки

Норматив капіталізованого рентного доходу на одиницю площі (Нрд) встановлюється залежно від категорії земельної ділянки відповідно до її основного цільового призначення.

Чисельність населення адміністративного центру Зазимської сільської ради Броварського району Київської області – села Зазим'я – визначена на основі даних Держстату про наявне населення станом на 1 січня 2022 року, що передуює року проведення оцінки, і становить 1875 осіб.

Норматив капіталізованого рентного доходу (НРД) визначений відповідно до додатку 1 Методики [5] представлено у таблиці 2.

Таблиця 2

Величина нормативів капіталізованого рентного доходу (Нрд) відповідно до додатку 1 Методики

Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за кв. метр
Від 1 до 5 тис. осіб	87

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) відповідно до додатка 2 Методики [5] наведено в таблиці 3.

Таблиця 3

Величина нормативів капіталізованого рентного доходу (НДР) відповідно до додатку 2 Методики

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за кв. метр
Землі сільськогосподарського призначення	27 520,00	2,7520

Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	73 815,00	7,3815
Землі оздоровчого призначення	47 081,00	4,7081
Землі історико-культурного призначення	74 566,00	7,4566
Землі лісогосподарського призначення	5976,00	0,5976
Землі водного фонду	13 210,00	1,3210

Так як населені пункти Зазимської сільської ради Броварського району Київської області знаходяться в зоні впливу великих міст, зокрема Києва (додаток 3 Методики), коефіцієнт K_{m1} встановлюється на рівні 1,50.

Значення коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (K_{m1}) в розрізі оціночних районів наведено в таблиці 4.

Таблиця 4

Значення коефіцієнта (K_{m1}), який враховує розташування території в межах зони впливу великих міст

Оціночні райони	Значення коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст, K_{m1}									
	Землі сільськогосподарського призначення	Землі житлової та громадської забудови	землі природно-заповідного фонду та іншого	земель оздоровчого призначення	землі рекреаційного призначення	землі історико-культурного призначення	землі лісогосподарського призначення	землі водного фонду	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	землі які не віднесені до категорії земель за основним цільовим

1	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
2	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
3	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
4	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
6	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
7	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
8	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
9	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
10	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
11	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
12	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
13	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
14	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
15	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
16	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
17	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5

Населені пункти які входять до Зазимської сільської ради Броварського району Київської області не мають курортно-рекреаційного статусу (згідно з додатком Методики). Тому, значення коефіцієнта K_{m2} встановлюється на рівні 1,0 [5].

Значення коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (K_{m2}) в розрізі оціночних районів наведено в таблиці 5.

Село Літочки, що входить до Зазимської сільської ради Броварського району Київської області, не належить до зон радіаційного забруднення (відповідно до додатка 5 Методики). Тому коефіцієнт K_{m3} 1,0 [5].

Значення коефіцієнта, щодо врахування курортно-рекреаційного значення населених пунктів, Км2

[illegible]

Для земель які входять до зон радіаційного забруднення (Км3), встановлюється зі значенням 1,0 [5].

Значення коефіцієнта, (Км3) представлено в розрізі оціночних районів та наведено в таблиці 6.

Таблица 6

Значення коефіцієнта, K_{m3}

[illegible]

14	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
15	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
16	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
17	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори розташування земельної ділянки (Км4), для земель основних та неосновних категорій за цільовим призначенням, диференціюється згідно оціночних районів, які визначаються на підставі економічної оцінки цієї території з урахуванням певних груп факторів:

- ✓ просторово-функціональна неоднорідність території;
- ✓ транспортна та пішохідна доступність до центральної частини населеного пункту, осередків трудової активності, об'єктів громадського обслуговування та зон масового відпочинку;
- ✓ рівень інженерної інфраструктури та благоустрою території, що характеризується наявністю та можливістю підключення об'єктів нерухомого майна до мереж водопостачання, електропостачання, газопостачання, теплопостачання та водовідведення;
- ✓ рівень розвитку щодо сфери обслуговування населення, що визначається доступністю основних об'єктів соціальної інфраструктури, зокрема загальноосвітніх навчальних закладів, дошкільних установ, закладів охорони здоров'я та інших соціально значущих об'єктів;
- ✓ екологічний стан території, що характеризується рівнем забруднення атмосферного повітря та ґрунтів, ступенем акустичного й електромагнітного впливу, площею санітарно-захисних зон, а також площею зелених насаджень для загального користування, водних акваторій і рекреаційних зон;
- ✓ складність геоморфологічних та фізико-географічних умов, що проявляється у наявності ярів, крутих схилів, зон підтоплення та інших подібних природних особливостей;

✓ привабливість середовища, що характеризується різноманітністю локацій для здійснення трудової діяльності, а також наявністю історико-культурних пам'яток і подібних об'єктів.

Для кожної групи та фактора оцінки призначено ваговий коефіцієнт, який визначається з урахуванням географічних і містобудівних особливостей відповідної території – сільської, селищної, міської ради або територіальної громади, що є об'єктом оцінки. Загальна сума вагових коефіцієнтів усіх факторів у групі дорівнює 1.

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори, саме місця розташування земельної ділянки (Км4), визначається на основі результатів геоінформаційного моделювання. Для сільських, селищних, міських рад та територіальних громад з чисельністю населення меншою за 50 тисяч осіб коефіцієнт, що відображає зональні фактори розташування земельної ділянки (Км4), може бути визначений окремо для кожного оціночного району на основі бальної оцінки за критеріями економічної цінності, наведеної у додатку 6 Методики [5].

Значення коефіцієнта, що відображає зональні фактори розташування земельної ділянки (Км4), для конкретного оціночного району визначається як відношення суми бальних оцінок відповідного оціночного району до середнього значення суми бальних оцінок усіх оціночних районів населеного пункту.

Відповідно до критеріїв економічної оцінки було складено анкету бальної оцінки, яка наведена в таблиці 7.

Таблиця 7

Анкета бальної оцінки

Критерії оцінки економічної цінності	Номер оціночного району																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Близькість до центру громади	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	5	5	4	5	5	4	5	5	4	5	4	4	5	5	4	5	4
Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції)	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	3
Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	4	4	5	4	4	5	4	4	5	5	5	5	4	4	5	4	5
Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення	5	4	5	5	4	4	5	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4
Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	4	5	4	4	5	5	4	5	5	5	5	5	4	5	4	4	4
Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)	2	2	1	2	2	2	2	3	2	3	3	3	3	3	3	1	2
Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	2	1	2	2	2	2	2	3	2	3	3	2	2	2	3	1	1

Для визначення вагового коефіцієнту був застосований метод кореляційного аналізу – зважувались коефіцієнти парної кореляції між значеннями окремих індексів). Вагові коефіцієнти наведені у таблиці 8.

Таблиця 8

Вагові коефіцієнти критеріїв оцінки економічної цінності

№ з/п	Назва фактора (критерія оцінки економічної цінності)	Вага, %
1	Близькість до центру громади	0,125
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	0,125
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції)	0,125
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	0,125
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення	0,125
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	0,125
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)	0,125
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	0,125

Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), в розрізі оціночних районів наведено в таблиці 9.

Таблиця 9

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

№ оціночного району	Сума бальних оцінок оцінюючого району	Середня сума бальних оцінок оціночних районів	Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для категорій земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення та земель, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням
1	27	3,38	0,99
2	26	3,25	0,96
3	25	3,13	0,92
4	27	3,38	0,99
5	27	3,38	0,99
6	27	3,38	0,99
7	27	3,38	0,99
8	29	3,63	1,07
9	27	3,38	0,99
10	30	3,75	1,10
11	29	3,63	1,07
12	28	3,50	1,03
13	29	3,63	1,07
14	28	3,50	1,03
15	28	3,50	1,03
16	24	3,00	0,88
17	24	3,00	0,88

Для оціночних районів, сформованих у межах смуг відведення магістральної залізниці (за винятком територій вокзалів та привокзальних площ), а також смуг відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, а також смуг відведення ліній електропередачі з напругою 220 кВ і вище, коефіцієнт, що характеризує зональні фактори розташування земельної ділянки (Км4), встановлюється рівним одиниці [5].

У випадку, якщо розрахункове значення коефіцієнта, що відображає зональні фактори місцезнаходження земельної ділянки (Км4) для відповідного оціночного району, перевищує максимально допустимі значення, визначені у додатку 7 Методики, застосовується граничне максимальне значення, встановлене цією Методикою.

В нашому випадку граничні максимальні значення коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місцезнаходження земельної ділянки коли чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади має показник до 20 тис. осіб складає – 1,5

Коефіцієнт, що відображає цільове призначення земельної ділянки (Кцп), визначається відповідно до положень додатку 8 Методики.

Визначення коефіцієнта, що відображає специфіку використання земельної ділянки у межах відповідної категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) на землях сільськогосподарського призначення.

Схема природно-сільськогосподарського районування для земель територіальної громади формується на підставі технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої в установленому законодавством порядку. Зазначена документація розроблена відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 року № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» [8].

Графічне відображення схеми природно-сільськогосподарського районування земель територіальної громади представлено у відповідних картографічних матеріалах.

У відповідності з природно-сільськогосподарським районуванням України с. Літочки знаходяться в межах 02 Вишгородського природно-сільськогосподарського району (рис. 4).



Рис. 4. Схема природньо-сільськогосподарського районування земель територіальної громади

Картограми поширення агровиробничих груп ґрунтів формуються на підставі картограми ґрунтів колишнього радгоспу «Літківський» Броварського району Київської області, складеної у 1987 році, а також відповідно до затвердженої у встановленому порядку технічної документації з проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, розробленої на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 року № 105.

У випадках відсутності картограм поширення агровиробничих груп ґрунтів для відповідних сільськогосподарських угідь, за необхідності допускається проведення ґрунтових обстежень з метою встановлення агровиробничої належності ґрунтів.

Картограма поширення агровиробничих груп ґрунтів на території населеного пункту представлена у складі графічних матеріалів.

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах відповідної категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (зокрема ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сіножатей і пасовищ), визначається відповідно до формули 2 Методики.

$$K_{цм} = K_{псгр} * Багр : B_{псгр} \quad (4)$$

Значення коефіцієнта, $K_{псгр}$ для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатку 9 Методики та наведено в таблиці 10.

Таблиця 10

Значення коефіцієнта $K_{псгр}$

Найменування та шифр природно-сільськогосподарського району	Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для ($K_{псгр}$)				
	рілля, перелоги	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища	Несільськогосподарські угіддя
Вишгородський (2)	0,501	0,83	0,255	0,163	0,854

Значення балу бонітету для агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя і природно-сільськогосподарського району Багр, приймається відповідно до матеріалів «Бонітування ґрунтів України», розробленого Інститутом землеустрою Української академії наук, 1993 року та матеріалів технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 року № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» та наведені у таблиці 11.

Таблиця 11

Значення балу бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Багр

Шифр агровиробничої групи ґрунтів	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1а	3	2	2	2
5б	12	12	10	9
8в	19	15	20	20
133в	28	16	38	23
133г	31	21	41	33
141	6	16	6	6
153	46	16	54	53
176б	16	16	17	17
176г	32	16	29	34
178б	13	16	15	13
178в	18	16	20	19
178г	21	16	23	22
181в	20	16	24	24
181г	23	7	28	27
219	2	16	2	23

Значення середнього балу бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Бпсгр, приймається відповідно до додатку 9 Методики та наведено в таблиці 12 [5].

Таблиця 12

Значення середнього балу бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Бпсгр

Найменування та шифр природно-сільськогосподарського району	Середній бал бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь (Бпсгр)			
	рілля, перелоги	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
Вишгородський (2)	20	16	29	23

Тобто, Кмц несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення в межах села Літочки становить – 0,854.

Значення розрахованого коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелogi, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) в межах села Літочки наведено в таблиці 13.

Таблиця 13

Значення коефіцієнта (Кмц), для сільськогосподарських угідь для земель сільськогосподарського призначення

Шифр агровиробничої групи ґрунтів	Значення коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1а	0,0752	0,1038	0,0176	0,0142
5б	0,3006	0,6225	0,0879	0,0638
8в	0,4760	0,7781	0,1759	0,1417
133в	0,7014	0,8300	0,3341	0,1630
133г	0,7766	1,0894	0,3605	0,2339
141	0,1503	0,8300	0,0528	0,0425
153	1,1523	0,8300	0,4748	0,3756
176б	0,4008	0,8300	0,1495	0,1205
176г	0,8016	0,8300	0,2550	0,2410
178б	0,3257	0,8300	0,1319	0,0921
178в	0,4509	0,8300	0,1759	0,1347
178г	0,5261	0,8300	0,2022	0,1559
181в	0,5010	0,8300	0,2110	0,1701
181г	0,5762	0,3631	0,2462	0,1913
219	0,0501	0,8300	0,0176	0,1630

Значення коефіцієнта, 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, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатків 10 та 11 Методики та наведено у таблиці 14.

Таблиця 14

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

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), відповідно до чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром громади	
	від 1 до 5 тис. осіб	
Київська	1,336	

Значення коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель оздоровчого призначення і земель історико-культурного призначення приймається відповідно до додатка 12 Методики та наведена у таблиці 15

Таблиця 15

Коефіцієнта, (Кмц), для земель оздоровчого призначення і земель історико-культурного призначення

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	
	землі оздоровчого призначення	землі історико-культурного призначення
Київська область	1,0	0,8

Значення коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{мц}$), для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення приймається для земельних ділянок для збереження біосферних заповідників, для збереження та використання природних заповідників та для збереження та використання національних природних парків приймається таким, що дорівнює 3,9, а для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення – таким, що дорівнює 3,3.

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

$$K_{мц} = K_{лк} * K_{лс}, \quad (5)$$

Визначення складових елементів формули:

$K_{лк}$ – коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до додатка 13 та наведено у таблиці 16.

Таблиця 16

Коефіцієнт, який враховує категорію лісів

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує категорію лісів ($K_{лк}$)	
	ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси	експлуатаційні ліси
Київська	0,942	0,558

$K_{лс}$ - **$K_{лс}$** – коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до додатка 14. Так як с. Літочки Зазимської сільської ради відноситься до зони лісостепу, то коефіцієнт який враховує фактичну лісистість території становить 1,4.

Значення коефіцієнту (Кмц), для земель водного фонду приймається для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення – 1,2, а для інших земельних ділянок – 1.

Значення Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки, він становить для сільськогосподарських угідь категорії земель сільськогосподарського призначення – 1,177, для всіх інших земель - 1,489 (відповідно до листа Держгеокадастру України «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2024 рік» від 13.01.2025 р. № 6-28-022-18/71-25) [9].

3.3 Приклади розрахунку нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки

Приклади проведення розрахунку нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки різних категорій земель наводиться у таблицях 17-21.

У разі розташування земельних ділянок у межах кількох оціночних районів та/або адміністративно-територіальних одиниць, та/або категорій лісів нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок визначається як сума нормативних грошових оцінок їх частин, що розташовані у відповідних землеоціночних районах та/або адміністративно-територіальних одиницях, та/або категоріях лісів [5].

Нормативна грошова оцінка земель щорічно уточнюється на коефіцієнт індексації, який визначається згідно ст. 289 Податкового кодексу України (рис 5, 6, 7, 8, 9) [6].

3221285201:01:022:0004 Інформація про речові права

Кадастровий номер	3221285201:01:022:0004
площа	0.95 га
власність	Приватна власність
використання	для ведення особистого селянського господарства
призначення	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
категорія	Землі сільськогосподарського призначення
адреса	Київська область, Броварський район, с. Літочки
нормативна грошова оцінка	0.00 грн від 2007-07-10

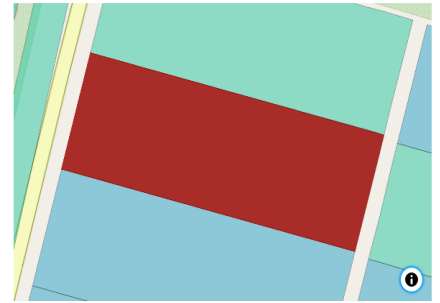


Рис. 5. Інформація про земельну ділянку № 1

Таблиця 17

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки категорії земель сільськогосподарського призначення (для ведення особистого селянського господарства)

№ з/п	Показник		Підстава	Значення
Кадастровий номер земельної ділянки			3221285201:01:022:0004	
Категорія земель			Згідно відомостей Державного земельного кадастру	землі сільськогосподарського призначення
Цільове призначення земельної ділянки				01.03
Додаткова інформація				угіддя – рілля, агрогрупа -133г, 5-й оціночний район
1	Площа земельної ділянки, кв.м			9500
2	Нрд	норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі	таблиця 3	2,7520 грн/кв.м
3	Км1	коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст	таблиця 4	1,00
4	Км2	коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	таблиця 5	1,00
5	Км3	коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення	таблиця 6	1,00
6	Км4	коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки	таблиця 9	1,00

7	Кцп	коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру	Відповідно до додатку 8 Методики	1,00
8	Кмц	коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	таблиця 13	0,7766
9	Кні	Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки		1,177
10	Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн. станом на 2025 рік	$\text{Цн} = \text{Пд} * \text{Нрд} * \text{Км1} * \text{Км2} * \text{Км3} * \text{Км4} * \text{Кцп} * \text{Кмц} * \text{Кні}$	23897,14
11	Цн (кв.м)	Нормативна грошова оцінка 1 кв.м, грн станом на 2025 рік	п10/п1	2,52

3221285201:01:005:0011 Інформація про речові права

Кадастровий номер	3221285201:01:005:0011
площа	2,479 га
власність	Приватна власність
використання	для обслуговування господарських будівель та споруд
призначення	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
категорія	Землі сільськогосподарського призначення
адреса	немає даних
нормативна грошова оцінка	61706,21 грн від 2020-04-21

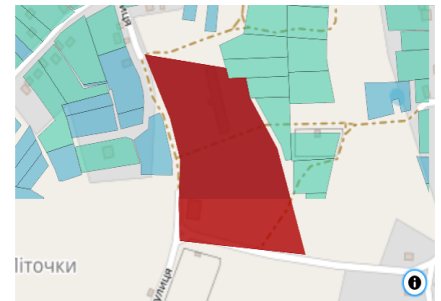


Рис. 6. Інформація про земельну ділянку № 2

Таблиця 18

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки категорії земель сільськогосподарського призначення (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва)

№ з/п	Показник	Підстава	Значення
	Кадастровий номер земельної ділянки	3221285201:01:005:0011	

Категорія земель			Згідно відомостей Державного земельного кадастру	землі сільськогосподарськ ого призначення
Цільове призначення земельної ділянки				01.01
Додаткова інформація				угіддя – під господарськими будівлями і дворами, 11-й оціночний район
1	Площа земельної ділянки, кв.м			24790
2	Нрд	норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі	таблиця 3	2,7520 грн/кв.м
3	Км1	коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст	таблиця 4	1,00
4	Км2	коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	таблиця 5	1,00
5	Км3	коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення	таблиця 6	1,00
6	Км4	коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки	таблиця 9	1,00
7	Кцп	коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру	відповідно до додатку 8 Методики	1,00
8	Кмц	коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	таблиця 13	0,854
9	Кні	Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки		1,177
10	Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн. станом на 2025 рік	Цн = Пд*Нрд*Км1*Км2*Км3*Км4*Кцп*Кмц*Кні	68573,97
11	Цн (кв.м)	Нормативна грошова оцінка 1кв.м, грн станом на 2025 рік	п10/п1	2,77

3221285201:01:006:0066 Інформація про речові права [↗](#)

Кадастровий номер	3221285201:01:006:0066
площа	0.2045 га
власність	Приватна власність
використання	для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
призначення	02.01
категорія	Землі житлової та громадської забудови
адреса	Київська область, Броварський район, с. Літочки, вулиця Шевченка, 8
нормативна грошова оцінка	немає даних

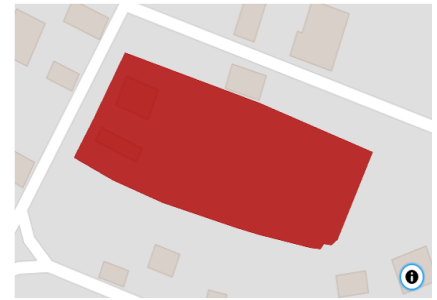


Рис. 7. Інформація про земельну ділянку № 3

Таблиця 19

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки категорії земель житлової та громадської забудови (для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка))

№ з/п	Показник		Підстава	Значення
Кадастровий номер земельної ділянки			3221285201:01:006:0066	
Категорія земель			Згідно відомостей Державного земельного кадастру	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення земельної ділянки				02.01
Додаткова інформація				11-й оціночний район
1	Площа земельної ділянки, кв.м			2045
2	Нрд	норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі	таблиця 2	87 грн/кв.м
3	Км1	коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст	таблиця 4	1,50
4	Км2	коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	таблиця 5	1,00
5	Км3	коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення	таблиця 6	1,00
6	Км4	коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки	таблиця 9	1,07
7	Кцп	коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до	відповідно до додатку 8 Методики	1,00

		відомостей Державного земельного кадастру		
8	Кмц	коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	таблиця 14	1,336
9	Кні	Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки		1,489
10	Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн. станом на 2025 рік	$\text{Цн} = \text{Пд} * \text{Нрд} * \text{Км1} * \text{Км2} * \text{Км3} * \text{Км4} * \text{Кцп} * \text{Кмц} * \text{Кні}$	568052,87
11	Цн (кв.м)	Нормативна грошова оцінка 1 кв.м, грн станом на 2025 рік	п10/п1	277,78

3221285201:01:034:0049 [Інформація про речові права](#)

Кадастровий номер	3221285201:01:034:0049
площа	0.3866 га
власність	Комунальна власність
використання	будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування
призначення	03.05 Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування
категорія	Землі житлової та громадської забудови
адреса	Київська область, Броварський район, с.Літочки, вулиця Каштанова, 11А
нормативна грошова оцінка	530368.53 грн від 2023-02-13



Рис. 8. Інформація про земельну ділянку № 4

Таблиця 20

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки категорії земель житлової та громадської забудови (для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування)

№ з/п	Показник	Підстава	Значення
	Кадастровий номер земельної ділянки	3221285201:01:034:0049	
	Категорія земель	Згідно відомостей Державного земельного кадастру	землі житлової та громадської забудови
	Цільове призначення земельної ділянки		03.05
	Додаткова інформація		13-й оціночний район
1	Площа земельної ділянки, кв.м		3866

2	Нрд	норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі	таблиця 2	87 грн/кв.м
3	Км1	коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст	таблиця 4	1,50
4	Км2	коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	таблиця 5	1,00
5	Км3	коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення	таблиця 6	1,00
6	Км4	коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки	таблиця 9	1,07
7	Кцп	коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру	відповідно до додатку 8 Методики	0,7
8	Кмц	коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	таблиця 14	1,336
9	Кні	Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки		1,489
10	Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн. станом на 2025 рік	$Цн = Пд * Нрд * Км1 * Км2 * Км3 * Км4 * Кцп * Кмц * Кні$	751718,67
11	Цн (кв.м)	Нормативна грошова оцінка 1 кв.м, грн станом на 2025 рік	п10/п1	194,44

3221285201:01:023:0011 Інформація про речові права

Кадастровий номер	3221285201:01:023:0011
площа	1773.8007 га
власність	Державна власність
використання	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг
призначення	09.01 Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг
категорія	Землі лісгосподарського призначення
адреса	немає даних
нормативна грошова оцінка	немає даних



Рис. 9. Інформація про земельну ділянку № 4

Таблиця 21

*Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки категорії
землі лісгосподарського призначення (для ведення лісового господарства і
пов'язаних з ним послуг)*

№ з/п	Показник		Підстава	Значення
Кадастровий номер земельної ділянки			3221285201: 01:023:0011	
Категорія земель			Згідно відомостей Державного земельного кадастру	землі лісгосподарського призначення
Цільове призначення земельної ділянки				09.01
Додаткова інформація				8-й оціночний район
1	Площа земельної ділянки, га			1773,8007
2	Нрд	норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі	таблиця 3	5976 грн/га
3	Км1	коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст	таблиця 4	1,50
4	Км2	коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	таблиця 5	1,00
5	Км3	коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення	таблиця 6	1,00
6	Км4	коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки	таблиця 9	1,07

7	Кцп	коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру	відповідно до додатку 8 Методики	1,0
8	Кмц	коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	$K_{цм} = K_{лк} * K_{лс}$	0,781
9	Кні	Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки		1,489
10	Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн. станом на 2025 рік	$Цн = Пд * Нрд * Км1 * Км2 * Км3 * Км4 * Кцп * Кмц * Кні$	19785005,70
11	Цн (га)	Нормативна грошова оцінка 1га, грн станом на 2025 рік	$п10/п1$	11154,01

ВИСНОВОК

У ході виконання кваліфікаційної роботи на тему «Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: методичні підходи та особливості проведення» було всебічно досліджено теоретичні основи, нормативно-правову базу, а також практичні аспекти здійснення оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів України, а саме села Літочки Броварського району Київської області.

Проведений аналіз показав, що нормативна грошова оцінка є важливим інструментом державного регулювання земельних відносин, оподаткування, управління земельними ресурсами, визначення плати за користування землею та розвитку територіальних громад. Основні методичні положення регламентуються відповідними нормативними актами, зокрема Законом України «Про оцінку земель» [24] та Методикою нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженою наказом Мінагрополітики.

Встановлено, що чинна методика нормативної грошової оцінки базується на системному підході, враховує функціональне призначення земель, рівень інженерного облаштування території, місцезорештування, соціально-економічні характеристики населеного пункту та інші фактори. Разом із тим, виявлено низку проблем, зокрема: нерівномірність оновлення оцінки в різних регіонах, обмежений обсяг геопросторових даних, недосконалість механізмів автоматизації процесів, а також необхідність адаптації методики до умов цифрової трансформації [19].

Практичне дослідження на конкретному прикладі підтвердило ефективність існуючої методики, однак водночас виявило потребу в її подальшій модернізації. Зокрема, рекомендовано впровадження ГІС-технологій, оновлення баз даних та підвищення прозорості процедур оцінювання. Актуальним також є приведення методичних положень у відповідність до сучасних тенденцій сталого розвитку та європейських стандартів.

Отже, нормативна грошова оцінка земель населених пунктів є складним, але необхідним інструментом забезпечення ефективного землекористування,

бюджетної стабільності та справедливої фіскальної політики. Удосконалення її методики має стати пріоритетом державної земельної політики з урахуванням викликів сучасного етапу розвитку суспільства.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Державна служба статистики України. URL: https://kved.ukrstat.gov.ua/KVED2010/71/KVED10_71_12.html (Дата звернення 24.10.2025).
2. Закон України «Про оцінку земель». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (Дата звернення 20.10.2025).
3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст. 251. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (Дата звернення 28.10.2025).
4. Портал Держгеокадастру. URL: https://e.land.gov.ua/auth_select (Дата звернення 12.09.2025).
5. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#Text> (Дата звернення 11.10.2025).
6. Податковий кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (Дата звернення 07.10.2025).
7. Державна служба статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua> (Дата звернення 30.10.2025).
8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-п#Text> (Дата звернення 02.09.2025).
9. Лист Держгеокадастру України «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2024 рік». URL: <https://kyivska.land.gov.ua/wp-content/uploads/2025/01/lyst-derzhgeokadastr-indeksacziya-za-2024.pdf> (Дата звернення 06.09.2025).

10. Закон України «Про основи містобудування». Відомості Верховної Ради України, 1992, № 52. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12> (Дата звернення 19.09.2025).
11. Постанова Кабінету Міністрів України від 7.02.2018 року № 105 про «Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-п> (Дата звернення 06.09.2025).
12. Портал загальнонаціональної нормативної грошової оцінки. URL: <https://ngo.land.gov.ua/uk/map> (Дата звернення 11.11.2025).
13. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів від 23 березня 1995 р. № 213. Київ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п#n15> (Дата звернення 05.11.2025).
14. Збірники «Укрупнених показників відновної вартості». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0054-05> (Дата звернення 30.08.2025).
15. Бриндзя О. Методичні положення еколого-економічного оцінювання сільськогосподарського землекористування на ландшафтній основі. *Галицький економічний вісник*. Тернопіль: ТНТУ. 2014. Том 45. № 2. С. 5–9. URL: <https://galicianvisnyk.tntu.edu.ua/pdf/45/194.pdf> (дата звернення: 15.02.2025).
16. Гладій М. В., Лузан Ю. Я. Земельна реформа: сучасні проблеми і шляхи вирішення. *Економіка АПК*. 2020. Том 27. № 2. С. 6–19. DOI: <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202002006> (дата звернення: 12.01.2025).
17. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навчальний посібник. Київ: Вища освіта. 2006. 528 с. URL: <http://kizman-tehn.com.ua/wp-content/uploads/2018/04/Третяк-А.М.-Землевпорядне-проектування.pdf> (дата звернення: 12.03.2025).
18. Тараріко О. Г. та інш. Методичні рекомендації з агроекологічної оцінки структури агроландшафтів і систем землекористування за даними дистанційного зондування Землі високого просторового розрізнення. Київ. 2012. 34 с. URL: <https://zenodo.org/records/1401213> (дата звернення: 02.04.2025).
19. Сопов Д. С., Хайнус Д. Д., Бузіна І. М., Макєєва Л. М. Сучасні

механізми управлінського впливу на процес землекористування. *«Наукові інновації та передові технології»* (Серія «Державне управління», Серія «Право», Серія «Економіка», Серія «Психологія», Серія «Педагогіка»): журнал. № 3(17). 2023. С. 59–71. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-3\(17\)-59-71](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-3(17)-59-71) (дата звернення: 05.05.2025).

20. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 05.03.2025).

21. Земельний кодекс: Кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 09.03.2025).

22. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 05.03.2025).

23. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 29.03.2025).

24. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 22.03.2025).

25. Конституція України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141) від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 20.03.2025).

26. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 лист. 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 23.04.2025).

27. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 15.04.2025).

28. Мартин А. Г., Шевченко О. В. Землеустрій сільських територій як передумова збереження агроландшафтів. *Збалансоване природокористування*. 2014. № 2. С. 102–106. URL: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Zp_2014_2_23.pdf (дата

звернення: 11.02.2025).

29. Мартин А. Г., Барвінський А. В., Тихенко Р. В. Система та механізм землекористування: наукова детермінація понятійного апарату. *Економіка АПК*. 2017. № 11. С. 32–37. URL: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Zemleustriy_2014_3-4_6.pdf (дата звернення: 11.02.2025).

30. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text> (дата звернення: 17.02.2025).

31. Тихенко Р. В. Еколого-економічна ефективність землеустрою в умовах трансформації земельних відносин в Україні: монографія: видання 2-ге, доповнене і перероблене. Київ: Анва-прінт. 2015. 216 с. URL: <https://dglb.nubip.edu.ua/server/api/core/bitstreams/2329cb9d-eacb-4455-a42c-14ddfe74bd8c/content> (дата звернення: 01.04.2025).

32. Ступень М. Г., Гулько Р. И., Микула О. Я. та інш. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навчальний посібник, 2-ге видання, стереотипне. Львів: Новий світ–2000. 2006. 336 с. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/POSIBNIKI_2011/KADASTR_2006.pdf (дата звернення: 03.02.2025).

33. Казьмір П. Г., Стойко Н. Є., Дроздяк М. В., Кисіль В. Г., Казьмір Л. П., Здоровцов І. П., Бомба М. Я., Флекей З. П., Ярмолук В. І. Організація сільськогосподарського використання земель на ландшафтно-екологічній основі: монографія. Львів: Львівський національний аграрний університет. 2009. 254 с. URL: <https://ird.gov.ua/irdp/p20090302f.pdf> (дата звернення: 28.03.2025).