МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

АГРОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Круглий Олександр Миколайович

ДИПЛОМНА РОБОТА

на тему:

Нормативна грошова оцінка земель Новогуйвинської селищної ради Житомирського району, Житомирської області

Виконав:
Студент IV курсу, групи ГЗ21-22ск
Спеціальності «Геодезія та землеустрій»
ОС «Бакалавр» Олександр КРУГЛИЙ

Науковий керівник:
Кандидат сільськогосподарських наук, доцент
кафедри геодезії та землеустрою Оксана ДРЕБОТ

м. Житомир

2025

АНОТАЦІЯ

Круглий Олександр Миколайович. Нормативна грошова оцінка земель Новогуйвинської селищної ради Житомирського району, Житомирської області – дипломна робота.

Дипломна робота на здобуття освітнього ступеня бакалавр за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» Агрономічний факультет. – Поліський національний університет, Житомир, 2025 рік.

Відповідно до поставленого кафедрою геодезії та землеустрою завдання нормативна грошова оцінка земель Новогуйвинської селищної ради виконувалась використовуючи інформацію та матеріали отримані в ході проходження переддипломної виробничої практики у відділі земельних ресурсів та екології Новогуйвинської селищної ради Житомирського району, Житомирської області.

Метою дипломної роботи : було виконання нормативної грошової оцінки земель Новогуйвинської селищної ради Житомирського району, Житомирської області відповідно до методичних вказівок, проведення аналітичної роботи процедури виконання робіт з оцінки.

Об’єктом роботи: були землі що територіально входять в межі Новогуйвинської селищної ради Житомирського району, Житомирської області.

Інформаційна база: для виконання роботи складалась з нормативних документів та законодавчої бази, що регулюють питання у сфері земельних відносин, методики проведення нормативної грошової оцінки, інформації отриманої під час вивчення дисциплін «Державний земельний кадастр», «Землеустрій», «ГІС і бази даних в землеустрої», «Землевпорядне проектування», офіційних інтернет джерел.

В першому розділі дипломної роботи було описано поняття нормативної грошової оцінки земель, її мета та законодавча база, що регламентує питання проведення нормативної грошової оцінки. Методика проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок її особливості, детально описано коефіцієнти за якими проводяться розрахунки для проведення оцінки, вимоги до оформлення технічної документації.

У другому розділі приведена історична довідка Новогуйвинської територіальної громади, сучасний стан та характеристика населених пунктів, що входять в склад Новогуйвинської селищної ради Житомирського району, Житомирської області.

У третьому розділі проведено розрахунки нормативної грошової оцінки земель Новогуйвинської селищної ради Житомирського району, Житомирської області враховуючи вимоги Методики проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої Постановою КМУ від 03.11.2021 року.

Ключові слова: земельна ділянка, територіальна громада, нормативна грошова оцінка, коефіцієнт.

ANNOTATION

Krugly Oleksandr Mykolayovych. Normative monetary valuation of lands of Novohuivinsky settlement council of Zhytomyr district, Zhytomyr region – diploma thesis.

Diploma thesis for the degree of bachelor in specialty 193 “Geodesy and land management” Faculty of Agronomy. – Polesie National University, Zhytomyr, 2025.

In accordance with the task set by the Department of Geodesy and Land Management, the normative monetary valuation of lands of Novohuivinsky settlement council was carried out using information and materials obtained during the pre-graduate practical training in the Department of Land Resources and Ecology of Novohuivinsky settlement council of Zhytomyr district, Zhytomyr region.

The purpose of the diploma thesis: was to carry out the normative monetary valuation of lands of Novohuivinsky settlement council of Zhytomyr district, Zhytomyr region in accordance with the methodological instructions, to conduct analytical work on the procedure for carrying out evaluation work.

The object of the work: were lands that are territorially included in the boundaries of the Novohuivinsky settlement council of the Zhytomyr district, Zhytomyr region.

Information base: for the work, it consisted of regulatory documents and the legislative framework regulating issues in the field of land relations, the methodology for conducting normative monetary valuation, information obtained during the study of the disciplines "State Land Cadastre", "Land Management", "GIS and Databases in Land Management", "Land Management Design", official Internet sources.

The first section of the thesis described the concept of normative monetary valuation of lands, its purpose and the legislative framework regulating the issue of conducting normative monetary valuation. The methodology for conducting normative monetary valuation of land plots, its features, the coefficients by which calculations are made for conducting the assessment, the requirements for drawing up technical documentation are described in detail.

The second section provides a historical background of the Novohuivinsky territorial community, the current state and characteristics of settlements that are part of the Novohuivinsky settlement council of Zhytomyr district, Zhytomyr region.

The third section calculates the normative monetary valuation of the lands of the Novohuivinsky settlement council of Zhytomyr district, Zhytomyr region, taking into account the requirements of the Methodology for conducting normative monetary valuation of land plots approved by the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 03.11.2021.

Keywords: land plot, territorial community, normative monetary valuation, coefficient.

ЗМІСТ

ЗМІСТ 5

ВСТУП 7

РОЗДІЛ 1 8

ПОНЯТТЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ, ЇЇ МЕТА ТА ЗАКОНОДАВЧА БАЗА ЩО РЕГЛАМЕНТУЄ ПИТАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ 9

1.1.Поняття нормативної оцінки земель, мета проведення оцінки 9

1.2 Законодавча база, що регламентує питання проведення нормативної грошової оцінки земель……...9

1.3 Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок та її особливості……..10

1.4 Технічна документація та витяг нормативної грошової оцінки земель 14

1.5 Індексація нормативної грошової оцінки земель 16

РОЗДІЛ 2. 18

ІСТОРИЧНА ДОВІДКА НОВОГУЙВИНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ЇЇ СУЧАСНИЙ СТАН ТА ХАРАКТЕРИСТИКА..... 18

2.1. Склад Новогуйвинської територіальної громади, площа та кількість населення……18

2.2. Географічне розташування громади 20

2.3. Транспортна інфраструктура..... 20

2.4. Промисловість та виробництво 21

2.5. Освіта..... 21

2.6. Медицина 22

2.7. Культурний та туристичний потенціал громади 22

РОЗДІЛ 3 25

РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНЕКИ ЗЕМЕЛЬ НОВОГУЙВИНСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ ЖИТОМИРСЬКОГО РАЙОНУ, ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ 25

3.1. Визначення нормативу капіталізованого рентного доходу (Нрд) 25

3.2. Коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)……26

3.3. Коефіцієнт, курортно-рекреаційного значення території громади (Км2).. 26
3.4. Коефіцієнт, що враховує розташування територій громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3) 26
3.5. Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори розташування земельної ділянки (Км4) 26
3.6. Визначення агровиробничих груп ґрунтів території громади 37
3.7. Коефіцієнт розташування території в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)…… 41
3.8. Коефіцієнт Кмц для несільськогосподарських угідь на землях с/г призначення та землях іншого призначення……56
РОЗДІЛ IV 58
ПРИКЛАДИ РОЗРАХУНКІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НОВОГУЙВИНСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ 58
ВИСНОВОК..... 60
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ ТА ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ: 61
ДОДАТКИ: .....Помилка! Закладку не визначено.

ВСТУП

Формування та розвиток земель є невід'ємною частиною державного земельного кадастру. Питання нормативної грошової оцінки земельних ділянок взято в роботу дипломної роботи в зв'язку з її актуальністю в сучасному часі.

На початку формування незалежності України нормативна грошова оцінка земель використовувалась в більшості для обґрунтування планових показників росту та розвитку у сфері економіки державними підприємствами та установами, але з часом, в ході розвитку приватизації та формуванні ринку землі, питання оцінки земельних ділянок стало грати майже ключову роль при здійснені правових операцій та дій з землею. Важливість оцінки полягає в тому, що це є єдиний правовий процес, який порівнює цінність землі за показниками її економічної та природньої родючості, місцем її розташування.

Державна реформа в Україні що привела до створення об'єднаних територіальних громад дала можливість останнім здійснювати детальне планування використання земель громади, проведення землеустрою та регулювання внутрішніх земельних відносин. Для реалізації прав у сфері земельних відносин важливою складовою є проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, оскільки вона дає можливість органам місцевого самоврядування забезпечити основу для формування економічної та фінансової бази громади за рахунок передачі в оренду земельних ділянок, розрахунку орендної плати і відповідно земельного податку. Також нормативна грошова оцінка землі необхідна при укладені цивільно-правових договорів, угод пов'язаних з землею між органами місцевого самоврядування та фізичними, юридичними особами, що є важливим в правовій державі.

РОЗДІЛ 1

ПОНЯТТЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ, ЇЇ МЕТА ТА ЗАКОНОДАВЧА БАЗА ЩО РЕГЛАМЕНТУЄ ПИТАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ

1.1. Поняття нормативної оцінки земель, мета проведення оцінки

Відповідно до діючого законодавства та нормативних документів об’єктом нормативної грошової оцінки є земельна ділянка. Для проведення правових дій та операцій з землею потрібно врахувати оцінку її вартості. Нормативна грошова оцінка – є видом оцінки землі, що передбачена вимогами Закону України «Про оцінку земель». За основу розрахунку нормативної грошової оцінки береться рентний дохід від користування земельною ділянкою за певний проміжок часу.

Якщо брати для прикладу земельну ділянку сільськогосподарського призначення, то рентний дохід такої земельної ділянки, буде визначатись з врахуванням продажу вирощеної продукції протягом певного періоду часу, якості ґрунтового покриву. У разі якщо земельна ділянка іншого сільськогосподарського призначення, то розрахунок нормативної грошової оцінки проводиться з врахуванням багатьох факторів, основними з яких є: місцезнаходження земельної ділянки, функціональне використання, забезпеченість інфраструктурою та екологічний стан регіону.

1.2 Законодавча база, що регламентує питання проведення нормативної грошової оцінки земель

Законодавча нормативна база, що регламентує та контролює питання нормативної грошової оцінки земель, це :

Назва нормативного акту	Стаття нормативного акту
Земельний кодекс України	ст. 201
Закон України «Про оцінку земель»	ст.1;5;13;15;18
Закон України «Про землеустрій»	ст.49; 49-1

Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021р №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»	П.3;18;20; додаток 1
Постанова Кабінету Міністрів України від 07.02.2018 р №105 «Про Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»	протягом всього тексту
Постанова Кабінету Міністрів України від 05 січня 2021 року №6 «Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012р. №1051 і від 07лютого 2018 р. № 105	Протягом всього тексту

1.3 Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок та її особливості

Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 року № 1147 на даний час є основним чинним нормативом, що встановлює методологічні засади виконання нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка передбачається діючим ЗУ «Про оцінку земель».

Цн=Пд*Нрд*Км1*Км2*Км3*Км4*Кцп*Кмц*Кні – це формула за якою визначається нормативна грошова оцінка земельної ділянки, де:

Значення	**Джерело розрахунку**

Пд - площа земельної ділянки, метрів квадратних	Використовується на підставі відомостей Державного земельного кадастру. У разі відсутності інформації в ДЗК щодо площі та цільового призначення земельної ділянки, враховуються дані згідно документації із землеустрою, відповідно якої здійснювалось формування земельної ділянки, або документ що посвідчує право власності або користування
Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі	Приймається до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням відповідно до **Додатків № 1,2,** Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а саме: - для земель житлової та громадської забудови, рекреаційного призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, земель які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням – за чисельністю населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади; - для земель с/г, природно-заповідного та природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного,лісогосподарського призначення та земель водного фонду – за категорією земель в гривень за гектар
Км1- коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст	Приймається відповідно до **Додатка№ 3** Методики нормативної грошової оцінки земельної ділянки (крім земель сільськогосподарського, природно-заповідного, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського

	призначення, водного фонду), відповідно до переліку об'єднаних територіальних громад, що входять до зони впливу міст, що їх формують
Км2 - коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Приймається відповідно до **Додатка №4** Методики нормативної грошової оцінки земельної ділянки (крім земель сільськогосподарського, природно-заповідного, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського призначення, водного фонду), відповідно до переліку населених пунктів, що мають курортно-рекреаційне значення
Км3 - коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення	Приймається відповідно до **Додатка №5** Методики нормативної грошової оцінки земельної ділянки (крім земель сільськогосподарського, природно-заповідного, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського призначення, водного фонду) відповідно до переліку зон радіоактивного забруднення
Км4 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки	Поділяється за оціночними районами, що встановлюються на основі оцінки території за наступними факторами: - доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, зон масового відпочинку; - рівень інженерного забезпечення та благоустрою території; - рівень сфери обслуговування населення; - екологічна якість території;

	- складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (яри, підтоплення); - привабливість середовища. Для кожного фактору оцінки визначається ваговий коефіцієнт, сума яких дорівнює 1 Відповідні критерії для розрахунку балів наведені в **Додатках №6,№7** Методики нормативної грошової оцінки земельної ділянки
Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру	Приймається відповідно до **Додатка №8** Методики нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
Кмц - коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Вираховується за формулою : **Кмц=Кпсгр*Багр/Бпсгр,** де: - **Кпсгр-** коефіцієнт, що враховує розташування території громади в межах природно-сільськогосподарського району **Додаток №9,10,11,12** Методики нормативної грошової оцінки земельної ділянки; - **Багр** - бал бонітету агрогрупи; - **Бпсгр** – середній бал бонітету грунтів відповідного сільськогосподарського угіддя. Для земель лісогосподарського призначення вираховується за формолою: **Кмц+Клк*Клс,** де**:**

	- **Клк –** коефіцієнт, що враховує категорію лісів, **Додаток № 13** Методики нормативної грошової оцінки земельної ділянки; - **Клс –** коефіцієнт, що враховує фактичну лісистість території, Додаток №14 Методики нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Для земель водного фонду, коефіцієнт приймається, як для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення - **1,2**, для інших земельних ділянок – **1**.
Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки	Добуток коефіцієнтів індексації, який визначається Держгеокадастром станом на 01 січня поточного року.

1.4 Технічна документація та витяг нормативної грошової оцінки земель

Відповідно до чинного законодавства, а саме Закону України «Про землеустрій» технічну документацію з нормативної грошової оцінки землі мають право розробляти особи, що мають право здійснювати діяльність у сфері землеустрою, це: юридичні та фізичні особи, що мають відповідні технічні можливості та сертифікованих інженерів-землевпорядників, або є самі сертифікованими інженерами-землевпорядниками.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок повинна включати в себе:

- рішення про проведення нормативної грошової оцінки, яке приймається виконавчим комітетом ради територіальної громади;
- пояснювальну записку, що включає в себе інформацію про земельні ділянки громади, їх розташування, оціночні зони, зональні фактори (Км4);
- інформацію про розмір нормативів капіталізованого рентного доходу;
- схему районів, що оцінюються;
- таблицю коефіцієнтів оціночних районів, що включає в себе Км1,Км2,Км3,Км4 відповідно Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- карту агровиробничих груп ґрунтів та схему природно-сільськогосподарських районів земель територіальної громади;
- таблицю переліку агровиробничих груп ґрунтів з зазначенням їх балів бонітету;
- таблиці коефіцієнтів Кцп, Кмц;
- розрахунок Кні;

Електронний документ про нормативну грошову оцінку земельних ділянок формується та складається у відповідності до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 року № 1051.

Отримання витягу про НГО можливе в електронному вигляді, для цього необхідно сформувати запит на порталі сервісів Держгеокадастру. Дане впровадження дозволило зберегти час для замовника витягу та дозволило спеціалістам Держгеокадастру опрацювати запити не контактуючи з замовниками через живі черги.

Відповідно до інформації Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області, послугою онлайн отримання витягів нормативної грошової оцінки користуються все більше юридичних та фізичних осіб. Як приклад протягом 2024 року спеціалістами установи було сформовано та видано близько 70 тисяч витягів онлайн і тільки близько 5,5 тисяч через ЦНАПи. Найчастіше до даної послуги звертаються в Житомирському та Звягельському районах.



1.5 Індексація нормативної грошової оцінки земель

Щороку місцеві підрозділи Держгеокадастру України мають проводити індексацію нормативної грошової оцінки, вона проводиться з врахуванням значень державної інфляції. Індексація проводиться на вимогу статті 289 Податкового кодексу України. Інформація щодо розміру індексації нормативної грошової оцінки надається щороку не пізніше 15 січня та висвітлюється на сайті Головного управління Держгеокадастру.

Офіційна інформація, яка розміщена на сайті головного управління Держгеокадастру Житомирської області дає можливість проаналізувати коефіцієнт щорічної індексації нормативної грошової оцінки земель для використання останнього в розрахунках:

Рік	Відсоток(%)	Примітка
1996	1,703	-
1997	1,059	-
1998	1,006	-
1999	1,127	-
2000	1,182	-
2001	1,02	-
2002	не проводилась	

2003	не проводилась	
2004	не проводилась	
2005	1,035	-
2006	не проводилась	
2007	1,028	-
2008	1,152	-
2009	1,059	-
2010	1,0	-
2011-2013	1,0	-
2014	1,249	-
2015	1,433 (крім с/г угідь)	1,2 (для с/г угідь, рілля багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги)
2016	1,06 (крім с/г угідь)	1,0 (для с/г угідь)
2017	1,0	-
2018	1,0	-
2019	1,0	-
2020	1,0	-
2021	1,1 (крім с/г угідь)	1,0 (для с/г угідь)
2022	1,15 (крім с/г угідь)	1,0 (для с/г угідь)
2023	1,051	-
2024	1,12	-

РОЗДІЛ 2

ІСТОРИЧНА ДОВІДКА НОВОГУЙВИНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ЇЇ СУЧАСНИЙ СТАН ТА ХАРАКТЕРИСТИКА

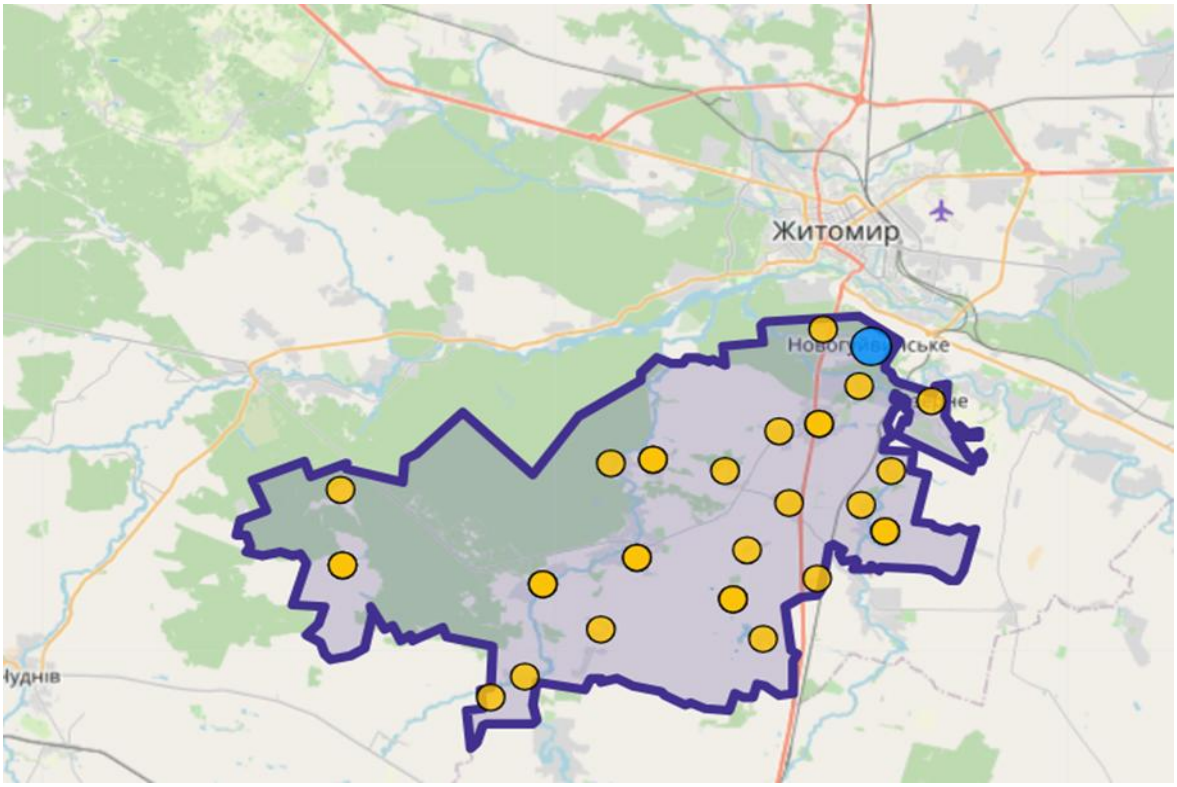
2.1. Склад Новогуйвинської територіальної громади, площа та кількість населення

Новогуйвинську територіальну громаду об'єднує 24 населених пункти, а саме 3 селища та 21 село:

- селище Новогуйвинське (площа - 60,2 га, населення – 5 221 особа);
- селище Озерне (площа - 156,6 га, населення – 5 728 осіб);
- селище Гуйва (площа – 241,5 га, населення – 1 582 осіб);
- с. Троянів (площа – 568 га, населення – 1 929 осіб);
- с. Соснівка (площа – 101,9 га, населення – 148 осіб);
- с. Сінгури (площа – 345.4 га, населення – 1 737 осіб);
- с. Ставецьке (площа – 26 га, населення – 55 осіб);
- с. Руднє-Городище (площа – 251,1 га, населення – 471 особа);
- с. Роздольне (площа – 27 га, населення – 20 осіб);
- с. Ріжки (Ружки) (площа – 60,7 га, населення – 164 осіб);
- с. Пряжів (площа – 10,7 га, населення – 1060 осіб);
- с. Павленківка (площа – 23,6 га, населення – 66 осіб);
- с. Озерянка (площа – 258,1 га, населення – 576 осіб);
- с. Крути (площа – 56,7 га. Населення – 121 особа) ;
- с. Іванкивці (площа – 100, 5 га, населення – 489 осіб);
- с. Залізня (площа – 8,5 га, населення – 177 осіб);
- с. Двірець (площа – 6,7 га, населення – 534 особи);
- с. Городище (площа – 64,8 га, населення – 212 осіб);
- с. Головенка (площа – 8,6 га, населення – 614 осіб);
- с. Глибочок (площа – 171,4 га, населення – 570 осіб);

- с. Гай (площа – 157,1 га, населення – 267 осіб);
- с. Волиця (площа – 6,5 га, населення – 405 осіб);
- с. Вишневе (площа – 5,5 га, населення 131 особа);
- с. Вертокиївка (площа – 145 га, населення – 756 осіб).

Площа території по межі Новогуйвинської територіальної громади складає 43 550 га.



Новогуйвинська територіальна громада створена відповідно до Перспективного плану формування територій громад Житомирської області, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 15 квітня 2020 року № 481-р, та Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо впорядкування окремих питань організації та діяльності органів місцевого самоврядування і районних державних адміністрацій» від 17 листопада 2020 року № 1009-IX, при приєднанні до Новогуйвинської селищної ради Житомирського району Житомирської області 7 сільських рад цього ж району, а саме: Вертокиївської, Глибочанської, Головенської, Озерянківської, Руднє-Городищанської, Сінгурівської та Троянівської. Адміністративний центр громади селище Новогуйвинське. Чисельність населення громади складає 23 741 особа.

2.2. Географічне розташування громади

Новогуйвинська селищна територіальна громада має зручне місце розташування та розміщена поруч з обласним центром – містом Житомиром. Центр громади розташований на відстані 10 кілометрів від адміністративного центру Житомирської міської об'єднаної територіальної громади. З півночі та сходу громада територіально межує зі Станишівською територіальною громадою, з південного направлення межує з Гришковецькою селищною громадою, а західна частина громади межує з Чуднівською міською громадою.

Громада має високу історичну, культурну спадщину, що приваблює туристів зі всієї України та закордонних гостей. Надра громади багаті на природні ресурси, що забезпечують функціонування місцевих підприємств у сфері видобутку.

Добре розвинена природна інфраструктура, а саме : природні та штучні водойми, великі мальовничі лісові масиви, а гарні краєвиди та ландшафт, забезпечує розвиток туризму. Туризм став актуальним за умов обмеженого виїзду за кордон та зростанням інтересу до національної культури, прагненням пізнати як найкраще свій рідний край.

2.3. Транспортна інфраструктура

Через територію громади проходить траса міжнародного значення М-21 Виступовичі-Могилів-Подільський, яка з'єднує Житомирську та Вінницьку області та виходить до кордону з Молдовою в районі пропускного пункту «Могилів-Подільський». Зазначена автотраса має важливе стратегічне значення, оскільки проходить майже через всі населені пункти громади. Від автостанції обласного центу-міста Житомира до населених пунктів громади здійснюються регулярні перевезення населення рейсовими та маршрутними автобусами. Близько 70 % доріг місцевого значення мають асфальтоване покриття.

Також по межі Новогуйвинської територіальної громади та Станишівської територіальної громади проходить автошлях регіонального значення Р18 Житомир-Ставище, який з'єднує Житомирську та Київську область.

2.4. Промисловість та виробництво

Промисловість та виробництво Новогуйвинської територіальної громади розвинуто на досить високому рівні і хоча більшість працеспроможнього населення працевлаштовані в обласному центрі, велика кількість людей працюють в межах громади. Найбільшим виробничим підприємством громади є Житомирський ремонтно-механічний завод, який в різні роки нараховував від 400 до 1000 працівників. На теперішній час завод вважається одним з кращих в Україні виробничих підприємств за виробничою потужністю у своїй сфері. На території селища Гуйва розташована агровиробнича фірма під назвою «Бджоловод ЛТД», яке бере своє начало з 1993 року. Власне виробництво базується на орендованій земельній ділянці сільськогосподарського призначення площею 1,7952 га. Район розміщення виробництва та встановлення вуликів уважно відібраний з урахуванням санітарних норм для виробництва меду та бджолиної органічної продукції, у віддалені від полів та садів, які регулярно обробляються хімічними речовинами та пестицидами. Також агровиробнича фірма «Бджоловод ЛТД» надає послуги у сфері туризму та оздоровлення.

Наряду з великими виробниками на території громади добре розвинута сфера торгівлі та надання послуг, велика кількість продуктових, промислових та будівельних магазинів дають роботу великому відсотку місцевих мешканців. Адміністративний центр громади - селище Новогуйвинське та селище Озерне всебічно розвиненні в плані надання необхідних послуг населенню, наявності необхідної інфраструктури, що майже повністю забезпечує незалежність від обласного центру.

2.5. Освіта

Освітній процес мешканців громади відбувається в 10 закладах загальної середньої освіти – 5 ліцеїв, 5 гімназій (Новогуйвинський ліцей ім. С.Процика, Озерненський ліцей, Вертокиївський ліцей, Сінгурівський ліцей, Троянівський ліцей, Глибочанська гімназія, Головенківська гімназія, Озерянківська гімназія, Пряжівська гімназія, Руднє-Городищенська гімназія). Загальна кількість учнів складає 2038 осіб, педагогічний склад та обслуговуючий персонал складає 330 осіб.

Дошкільна освіта мешканців громади відбувається в 10 закладах дошкільної освіти, які розташовані в населених пунктах: селище Новогуйвинське, Озерне, село Головенка, Озерянка, Троянів, Сінгури, Руднє-Городище, Пряжів, Глибочок, Вертокиївка. Загальна кількість дітей, які відвідують заклади складає 422, педагогічний склад та обслуговуючий персонал 155 осіб.

Кількість навчальних закладів, кваліфікованого педагогічного та обслуговуючого персоналу забезпечує в повній мірі потреби мешканців громади в отриманні освіти відповідного рівня.

Також для мешканців громади функціонує заклад позашкільної освіти спортивного профілю – КУ « Новогуйвинська комплексна дятячо-юнацька спортивна школа», діяльність якої направлена на підготовку спортивного резерву для збірних команд України та розвиток здібностей вихованців в профільному виді спорту.

2.6. Медицина

На території громади функціонує 11 амбулаторій загальної практики сімейної медицини та 21 фельдшерський пункт, які надають першу медичну допомогу населенню громади – амбулаторне лікування та медичні консультації. Стаціонарне лікування проводиться на базі КНП «Житомирська обласна дитяча клінічна лікарня» та КНП «Житомирська багатопрофільна опорна лікарня». Ряд амбулаторій загальної практики сімейної медицини забезпечені спеціалізованим транспортом для екстреної доставки хворих. Всі амбулаторії та фельдшерські пункти підпорядковані КНП «Центр первинної медико-санітарної допомоги» Новогуйвинської селищної ради, який в своїй роботі керується Наказом міністерства охорони здоров’я України від 19 березня 2018 року № 504 « Про затвердження порядку надання первинної медичної допомоги».

2.7. Культурний та туристичний потенціал громади

Для реалізації прав у сфері культури на території громади функціонує ряд закладів культури базової мережі Новогуйвинської селищної територіальної громади, а саме:

- 13 бібліотек;
- 5 клубних закладів;
- 5 будинків культури;
- КЗ «Новогуйвинська музична школа» Новогуйвинської селищної ради;
- КЗ «Центр культури та творчості» Новогуйвинської селищної ради.

Основним завданням вищезазначених закладів культури є виконання державних, обласних та місцевих програм у сфері культури, популяризація культурного та національного надбання. В бібліотечних закладах проводять мистецькі, творчі вечори на які запрошують сучасних письменників та поетів рідного краю (Н.Числена, К.Білокур, Н.Шмілик, М.Савка). В клубних закладах проводять музичні концерти, вистави, організовують перегляд сучасних фільмів.

Великою перевагою громади є історико-культурна відмінність серед громад Житомирського регіону – наявність військово-історичних об'єктів. До прикладу відомий майже у всьому світі військово-історичний об'єкт під назвою «Гегевальд» (Hegewald) - в перекладі з німецької «Заповідний ліс». Це польова ставка рейхсфюрера СС Г. Гіммлера, яка розташована в селищі Гуйва, яка складалась з аеродрому, бункера, офісу та будинків для високопосадовців - німецьких загарбників. На даний час майже повністю зберігся будинок де мешкав Г. Гіммлер та офіцери СС під час окупації Житомирщини та бункер. Загальна площа, яку займала ставка, близько 0.12 га, що маскувалась лісом та ретельно висадженими горіховими кущами, де і розміщувався головний військовий штаб.

Сучасний світ дізнався про існування «Гегевальда» з записів начальника розвідки СС В. Шелленберга, які зазначались в його книжці «Лабіринт», що була видана у 1956 році в Англії.

Також на території громади є своя «Мала Швейцарія» саме так називають с. Троянів за її мальовничий краєвиди, що утворились завдяки виходам на земну поверхню гірських порід. Троянівській водоспад, що утворився на греблі річки Гнилоп'ять, яка має скалисті круті береги, являє собою найпопулярнішу локацію для туристів зі всього регіону. Привабливим с. Троянів є і для археологів, оскільки має

печеру та безліч підземних ходів, які за інформацією старожилів, використовувались місцевим населенням щоб укритись від татарської навали. Поруч з селом проводяться археологічні розкопки поселень періоду неоліту, де в додаток було знайдено залишки трипільських городищ.

В сучасному с. Троянів проводяться ярмарки та виставки гончарних виробів місцевих та приїжджих майстрів, оскільки у 19 столітті на території сучасного села активно розвивалося гончарство. Археологічні розкопки свідчать про те, що гончарство в цьому місці було розвинуто ще у період трипільської культури IV-III тисячоліття до нашої ери.

РОЗДІЛ 3

РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНЕКИ ЗЕМЕЛЬ НОВОГУЙВИНСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ ЖИТОМИРСЬКОГО РАЙОНУ, ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Визначення нормативу капіталізованого рентного доходу (Нрд)

Відповідно до вимог Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок **Нрд** вираховується враховуючи чисельність мешканців адміністративного центру територіальної громади. У нашому випадку адміністративним центром громади є селище Новогуйвинське, і станом на 2025 рік по офіційним даним громади чисельність населення нараховується **5221 особа**. Відповідно капіталізований рентний дохід земель громадської та житлової забудови, рекреаційного призначення, транспорту, зв'язку, енергетики, промисловості, оборони становить – **133 гривні за метр квадратний.**

Капіталізований рентний дохід земель сільськогосподарського призначення, природно-заповідного, оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського та земель водного фонду, становить:

	Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар
	Землі сільськогосподарського призначення	**27520**
	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	**73815**
	Землі оздоровчого призначення	**47081**
	Землі історико-культурного призначення	**74566**
	Землі лісогосподарського призначення	**5976**
	Землі водного фонду	**13210**

3.2. Коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)

Місто що формує зону впливу на територію Новогуйвинської селищної ради є місто Житомир. Відповідно **до Додатку № 3 Методики** нормативної грошової оцінки земельних ділянок (далі Методика), коефіцієнт дорівнює - **1.2.**

3.3. Коефіцієнт, курортно-рекреаційного значення території громади (Км2)

Відповідно **Додатку № 4 до Методики**, населені пункти, що входять в склад Новогуйвинської територіальної громади не мають курортно-рекреаційного значення.

3.4. Коефіцієнт, що враховує розташування територій громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)

Територія громади не входить в зони радіаційного забруднення, тому коефіцієнт (**Км3**) буде дорівнювати - **1.**

3.5. Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори розташування земельної ділянки (Км4)

Оціночні райони визначаються відповідно до вимог Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок таким чином, щоб їх межі не перетинались між собою та не перетинали межі населених пунктів територіальної громади, при чому кожному оціночному району призначається свій порядковий номер. Райони площа земельної ділянки яких перевищує позначку 1000 гектарів діляться на райони менші по площині, оскільки площа одного оціночного району не може перевищувати 1000 гектарів.

В окремі оціночні райони виділяють: смуги відведення магістральних трубопроводів, магістральної залізниці (окрім привокзальних площ та вокзалів), ліній електропередачі напругою від 220 кВ та вище, земельні ділянки під кар’єрами, шахтами та їх промисловими та підсобними спорудами.

До кожної групи факторів оцінки є ваговий коефіцієнт, який залежить від містобудівної та географічної особливості території громади, його сума дорівнює **– 1.**

Вагові коефіцієнти для груп факторів оцінки Глибочанського, Головенківського, Озерянківського, Сінгурівського, Троянівського, Руднє-Городищенського, Вертокиївського старостатів Новогуйвинської селищної ради є наступними:

№ з/п	назва фактора	вага
1	Близькість до центру громади	0,07
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	0,13
3	Близькість до автовокзалу(автостанції) та /або залізничного вокзалу (станції)	0,07
4	Забруднення повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	0,16
5	Наявність зелених насаджень, водних об’єктів та місць масового відпочинку населення	0,13
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплень)	0,15
7	Наявність інженерної інфраструктури	0,06
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою	0,08
9	Наявність історико-культурних об’єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	0,07
10	Містобудівна привабливість території	0,08

Для кожного оціночного району визначається бал відповідно **до Додатку № 6 Методики**. Для оціночних районів в межах смуг відведення ліній електропередачі, газо-нафто проводів та залізниці коефіцієнт **(Км4)** дорівнює **– 1**.

У разі перевищення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця земельної ділянки в порівняні з коефіцієнтом зазначеним **у Додатку № 7 до Методики** враховується граничне значення, яке становитиме – **1.5** для земель вищезазначених старостинських округів.

Після візуалізації та аналізу плану територій Новогуйвинської селищної ради (в межах старостинських округів) було сформовано 108 оціночних районів. Розрахунок значення коефіцієнтів та бальну оцінку кожного з оціночних районів внесені в таблицю:

Розрахунок значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки Км4														
№	Назва фактора	Оціночні райони												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Близькість до центру громади	4	3	2	3	3	3	3	5	5	4	3	3	3
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	5	5	4	5	5	5	5	5	5	4	4	5	4
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та /або залізничного вокзалу (станції)	3	3	2	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	4	4	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	4
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об’єктами та місцями масового відпочинку	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-,газо-, водопостачання та водовідведення	1	5	1	5	5	5	2	5	5	1	1	5	1
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров’я)	1	4	1	4	4	4	1	5	5	1	1	5	1
9	Наявність історико-культурних об’єктів	1	3	1	3	3	3	1	3	3	1	1	3	1
10	Містобудівна привабливість території	1	5	1	5	5	5	1	5	5	1	1	5	1
	Всього	3,32	4,34	3,29	4,34	4,34	4,34	3,39	4,49	4,49	3,28	3,36	4,51	3,20
	Середній бал 3,1721													
	Км4	**1,047**	**1,368**	**1,037**	**1,368**	**1,368**	**1,368**	**1,069**	**1,415**	**1,415**	**1,034**	**1,059**	**1,422**	**1,009**

Розрахунок значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки Км4														
№	Назва фактора	Оціночні райони												
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1	Близькість до центру громади	3	3	3	3	2	2	2	3	3	2	2	2	2
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	5	4	5	5	2	4	5	4	2	2	2	2	2
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та /або залізничного вокзалу (станції)	2	4	5	2	1	2	2	4	5	3	3	3	3
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	4	5	4	5	5	5	5	5	5	4	5	5	4
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку	5	5	4	5	1	5	5	2	4	3	4	4	3
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення	5	4	4	1	1	4	5	4	5	5	5	5	5
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-,газо-, водопостачання та водовідведення	1	1	2	1	1	1	3	1	1	1	3	3	1
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	1	2	5	2	1	1	3	2	1	2	2	2	2
9	Наявність історико-культурних об'єктів	1	2	3	3	1	1	1	3	2	1	1	1	3
10	Містобудівна привабливість території	1	1	5	1	1	1	5	1	1	1	3	3	1
	Всього	3,33	3,50	4,10	3,11	1,84	3,14	4,02	3,18	3,25	2,76	3,33	3,33	2,90
	Середній бал 3,1721													
	Км4	**1,050**	**1,103**	**1,292**	**0,980**	**0,580**	**0,990**	**1,267**	**1,002**	**1,025**	**0,870**	**1,050**	**1,050**	**0,914**

Розрахунок значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки Км4														
№	Назва фактора	Оціночні райони												
		27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	39	40
1	Близькість до центру громади	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	2
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	2	2	2	2	2	3	3	2	3	3	4	4	5
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та /або залізничного вокзалу (станції)	3	3	2	3	3	5	5	5	4	4	5	3	3
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5	3	1	5
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об’єктами та місцями масового відпочинку	4	4	4	3	3	4	4	3	4	4	3	2	1
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	3
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-,газо-, водопостачання та водовідведення	3	2	3	1	1	4	4	1	3	4	1	1	1
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров’я)	3	2	2	2	1	5	4	2	4	4	1	1	2
9	Наявність історико-культурних об’єктів	1	1	1	1	1	3	2	3	3	2	3	1	2
10	Містобудівна привабливість території	3	3	3	1	1	5	4	1	4	4	1	1	1
	Всього	3,41	3,27	3,26	2,92	2,84	4,20	3,97	3,04	3,91	3,90	3,13	2,40	2,82
	Середній бал 3,1721													
	Км4	**1,075**	**1,031**	**1,028**	**0,921**	**0,895**	**1,324**	**1,252**	**0,958**	**1,233**	**1,229**	**0,987**	**0,757**	**0,889**

Розрахунок значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки Км4														
№	Назва фактора	Оціночні райони												
		41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
1	Близькість до центру громади	3	2	3	2	3	1	1	1	2	3	3	3	2
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	5	5	4	3	4	2	2	3	3	5	5	5	5
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та /або залізничного вокзалу (станції)	3	2	2	2	2	1	1	1	2	2	3	2	2
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	4	5	5	5	5	5	4	4	5	4	2	5	3
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку	5	1	1	1	1	2	5	4	2	1	2	1	2
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення	4	4	5	3	1	1	4	4	5	4	5	3	4
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-,газо-, водопостачання та водовідведення	3	1	1	2	1	1	1	1	2	2	1	1	1
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	5	2	4	2	2	1	1	1	1	3	1	1	1
9	Наявність історико-культурних об'єктів	3	1	3	3	2	1	1	1	2	3	1	3	1
10	Містобудівна привабливість території	5	1	4	1	1	1	1	1	2	3	1	1	1
	Всього	4,15	2,83	3,46	2,62	2,39	1,90	2,58	2,58	2,98	3,18	2,69	2,81	2,56
	Середній бал 3,1721													
	Км4	**1,308**	**0,892**	**1,091**	**0,826**	**0,753**	**0,599**	**0,813**	**0,813**	**0,939**	**1,002**	**0,848**	**0,886**	**0,807**

Розрахунок значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки Км4														
№	Назва фактора	Оціночні райони												
		54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66
1	Близькість до центру громади	3	2	1	2	1	2	2	2	1	1	1	2	2
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	5	5	4	5	4	3	2	2	2	3	3	5	5
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та /або залізничного вокзалу (станції)	3	5	3	3	3	2	2	2	1	1	1	2	1
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	3	1	5	2	5	5	5	5	5	5	5	4	4
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку	3	4	4	3	4	3	3	4	2	2	2	2	4
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення	5	5	5	5	5	5	5	5	3	4	4	4	4
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-,газо-, водопостачання та водовідведення	1	3	3	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	1	3	5	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1
9	Наявність історико-культурних об'єктів	1	1	3	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1
10	Містобудівна привабливість території	1	3	4	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1
	Всього	2,98	3,30	3,98	2,75	3,60	2,90	2,77	2,90	2,27	2,55	2,55	2,72	2,91
	Середній бал 3,1721													
	Км4	**0,939**	**1,040**	**1,255**	**0,867**	**1,135**	**0,914**	**0,873**	**0,914**	**0,716**	**0,804**	**0,804**	**0,857**	**0,917**

Розрахунок значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки Км4														
№	Назва фактора	Оціночні райони												
		67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79
1	Близькість до центру громади	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	5	4	5	4	4	2	4	4	4	5	4	2	2
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та /або залізничного вокзалу (станції)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	4	4	4	4	5	4	5	5	5	5	3	4	4
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення	5	5	5	5	5	4	5	5	5	4	3	3	3
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-,газо-, водопостачання та водовідведення	4	1	4	1	3	1	3	3	3	1	1	1	1
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	5	1	5	1	3	1	3	3	3	1	1	1	1
9	Наявність історико-культурних об'єктів	3	2	3	2	3	2	3	3	3	3	3	1	1
10	Містобудівна привабливість території	5	1	5	1	4	1	4	4	4	1	1	1	1
	Всього	4,15	3,00	4,15	3,13	3,81	2,65	3,81	3,81	3,81	3,27	2,67	2,43	2,43
	Середній бал 3,1721													
	Км4	**1,308**	**0,946**	**1,308**	**0,987**	**1,201**	**0,835**	**1,201**	**1,201**	**1,201**	**1,031**	**0,842**	**0,766**	**0,766**

Розрахунок значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки Км4														
№	Назва фактора	Оціночні райони												
		80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
1	Близькість до центру громади	1	1	1	2	2	2	1	2	1	2	2	1	1
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	4	3	4	4	5	4	4	5	3	4	5	4	5
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та /або залізничного вокзалу (станції)	1	1	1	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	5	4	5	5	4	5	4	4	4	5	4	5	5
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку	5	5	5	5	3	2	4	4	4	2	4	1	1
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення	1	3	1	4	4	4	4	4	4	3	4	3	1
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-,газо-, водопостачання та водовідведення	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	1	1	2	1	1	2	2	5	4	2	2	1	3
9	Наявність історико-культурних об'єктів	1	1	2	1	1	3	2	3	3	2	2	2	1
10	Містобудівна привабливість території	1	1	1	1	1	1	4	4	4	1	1	1	2
	Всього	2,55	2,56	2,70	3,14	2,85	2,90	3,23	3,74	3,33	2,68	3,06	2,40	2,40
	Середній бал 3,1721													
	Км4	**0,804**	**0,807**	**0,851**	**0,990**	**0,898**	**0,914**	**1,018**	**1,179**	**1,050**	**0,845**	**0,965**	**0,757**	**0,757**

Розрахунок значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки Км4																	
№	Назва фактора	Оціночні райони															
		93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
1	Близькість до центру громади	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	4	4	5	4	5	3	3	2	3	3	3	3	3	2	2	2
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та /або залізничного вокзалу (станції)	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	3	5	5	3	3	3
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення	4	4	4	4	3	1	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-,газо-, водопостачання та водовідведення	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	4	1	1	1	5	1
9	Наявність історико-культурних об'єктів	2	2	3	2	3	2	3	1	1	1	3	1	1	3	3	1
10	Містобудівна привабливість території	3	3	3	4	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1	4	1
	Всього	3,16	3,16	3,36	3,23	3,14	2,57	2,56	2,89	3,02	3,02	3,36	3,02	3,02	2,77	3,39	2,63
	Середній бал 3,1721																
	Км4	**0,996**	**0,966**	**1,059**	**1,018**	**0,990**	**0,810**	**0,807**	**0,911**	**0,952**	**0,952**	**1,059**	**0,952**	**0,952**	**0,873**	**1,069**	**0,829**

3.6. Визначення агровиробничих груп ґрунтів території громади

Використовуючи карту ґрунтів Житомирської області та наявну інформацію, отриману за рахунок обстеження територій Новогуйвинської селищної ради, що проводилось в 2023 році, визначаємось з переліком основних агровиробничих груп ґрунтів. Інформація внесена в таблицю:

Шифр агрогрупи	**Тип ґрунту**
1а	Дерново-прихованопідзолисті і дернові слаборозвинені піщані ґрунти на перевіюваних пісках
1г	Дерново-прихованопідзолисті легкосуглинкові ґрунти на перевіюваних пісках
2б	Дерново-підзолисті переважно малорозвинені щебенюваті глинисто-піщані ґрунти з плямами елювію масивно кристалічних порід (30 - 50 відсотків)
2в	Дерново-підзолисті переважно малорозвинені щебенюваті супіщані ґрунти з плямами елювію масивно кристалічних порід (30 - 50 відсотків)
3б	Дерново-підзолисті глинисто-піщані ґрунти, підстелені елювієм масивно кристалічних порід на глибині 0,5 - 1 метр
3в	Дерново-підзолисті супіщані ґрунти, підстелені елювієм масивно-кристалічних порід на глибині 0,5 - 1 метр
4а	Дерново-підзолисті дефльовані піщані ґрунти
4б	Дерново-підзолисті дефльовані глинисто-піщані ґрунти
5б	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти на піщаних відкладах
5в	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти на піщаних відкладах
6б	Дерново-підзолисті неоглеєні глинисто-піщані ґрунти на супіщаних відкладах
6в	Дерново-підзолисті неоглеєні супіщані ґрунти на супіщаних відкладах
7в	Дерново-підзолисті неоглеєні супіщані ґрунти на суглинкових відкладах

8б	Дерново-підзолисті глеюваті глинисто-піщані ґрунти на супіщаних відкладах
8в	Дерново-підзолисті глеюваті супіщані ґрунти на супіщаних відкладах
9в	Дерново-підзолисті глеюваті супіщані ґрунти на суглинкових відкладах
13в	Підзолисто-дернові супіщані ґрунти
14б	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові глинисто-піщані ґрунти
14в	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові супіщані ґрунти
14г	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові легкосуглинкові ґрунти
15б	Дерново-підзолисті сильноглейові глинисто-піщані ґрунти
15в	Дерново-підзолисті сильноглейові супіщані ґрунти
16б	Дерново-підзолисті глейові глинисто-піщані ґрунти у поєднанні з лучно-болотними або болотними ґрунтами (10 - 30 відсотків)
16в	Дерново-підзолисті глейові супіщані ґрунти у поєднанні з лучно-болотними або болотними ґрунтами (10 - 30 відсотків)
18б	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глеюваті глинисто-піщані ґрунти
18в	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глеюваті супіщані ґрунти
21в	Дерново-підзолисті слабозмиті супіщані ґрунти
23б	Дерново-підзолисті сильнозмиті глинисто-піщані ґрунти
27в	Дерново-підзолисті глейові осушені супіщані ґрунти
29в	Ясно-сірі і сірі опідзолені супіщані ґрунти
29г	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти
33в	Ясно-сірі і сірі опідзолені глеюваті супіщані ґрунти
33г	Ясно-сірі і сірі опідзолені глеюваті легкосуглинкові ґрунти

33д	Ясно-сірі і сірі опідзолені глеюваті середньосуглинкові ґрунти
36в	Ясно-сірі і сірі опідзолені глейові супіщані ґрунти
36г	Ясно-сірі і сірі опідзолені глейові легкосуглинкові ґрунти
37г	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті легкосуглинкові ґрунти
40г	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані легкосуглинкові ґрунти
41г	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані легкосуглинкові ґрунти
45г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глеюваті легкосуглинкові
45д	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глеюваті важкосуглинкові
46г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глейові легкосуглинкові
49г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті легкосуглинкові
51в	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті супіщані
51г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті легкосуглинкові
52г	Чорноземи типові слабогумусовані легкосуглинкові та їх комплекси з осолоділими ґрунтами до 30 відсотків
55г	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті легкосуглинкові
55д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті середньосуглинкові
56г	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті легкосуглинкові
56д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті середньосуглинкові
57д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті середньосуглинкові

121г	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни легкосуглинкові
121д	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни середньосуглинкові
133в	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни супіщані
133г	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни легкосуглинкові
133д	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни середньосуглинкові
141	Лучно-болотні, мулувато-болотні і торфувато-болотні неосушені ґрунти
142	Лучно-болотні, мулувато-болотні і торфувато-болотні осушені ґрунти
145	Торфово-болотні ґрунти і торфовища мілкі неосушені
146	Торфово-болотні ґрунти і торфовища мілкі осушені
150	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, неосушені
151	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, осушені
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
178д	Дернові глибокі глейові середньосуглинкові ґрунти та їх опідзолені відміни
179в	Дернові глейові осушені супіщані ґрунти
179г	Дернові глейові осушені легкосуглинкові ґрунти
179д	Дернові глейові осушені середньосуглинкові ґрунти
180г	Дернові опідзолені поверхнево-оглеєні легкосуглинкові ґрунти
181г	Дернові глейові карбонатні легкосуглинкові ґрунти
181д	Дернові глейові карбонатні середньосуглинкові ґрунти
210д	Намиті лучні середньосуглинкові ґрунти

215а	Розмиті піщані ґрунти і відходи рихлих піщаних порід
215б	Розмиті глинисто-піщані ґрунти і відходи рихлих піщаних порід
215г	Розмиті легкосуглинкові ґрунти і відходи рихлих лесовидних порід
215д	Розмиті середньосуглинкові ґрунти і відходи рихлих лесовидних порід
218	Розмиті ґрунти і виходи елювію магматичних та метаморфічних порід і пісковиків

3.7. Коефіцієнт розташування території в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)

Враховуючи межі природно-сільськогосподарського районування територія Новогуйвинської селищної ради поділяється на 3 райони, а саме:

- Руднє-Городищанський та Глибочанський старостинський округ відносяться до Баранівсько-Пулинського району;
- Сінгурівський, Озерянківський, Вертокиївський старостинські округи відносяться до Андрушівського району;
- Головенківський, Троянівський старостинський округ відносяться до Брусилівського природно-сільськогосподарського району.

У відповідності до Додатку № 9 Методики **Кпсгр** Баранівсько-Пулинського району становить:

Категорія угідь	**Коефіцієнт, що враховує розташування території громади в межах природно-сільськогосподарського району**
Рілля, перелоги	0,513
Багаторічні насадження	0,674
Сіножаті	0,220
Пасовища	0,148

У відповідності до Додатку № 9 Методики середній бал бонітету ґрунтів Баранівсько-Пулинського району дорівнює:

Категорія угідь	**Середні бал бонітету**
Рілля, перелоги	18
Багаторічні насадження	13
Сіножаті	25
Пасовища	21

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів в межах Руднє-Городищанського та Глибочанського округів для сільськогосподарських земель дорівнюють:

Шифр агрогрупи	**Бали бонітету**			
	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1а	4	13	5	2
2б	4	13	25	3
2в	6	13	25	4
3б	15	4	25	11
3в	18	5	15	14
4а	6	13	25	2
4б	7	13	25	5
5б	15	11	13	12
6б	14	13	25	21
6в	14	13	25	21
8б	18	9	17	16
8в	21	11	22	22
9в	22	15	23	21
14а	10	5	14	13
14б	15	8	21	20
14в	14	7	22	22

15б	6	2	14	11
15в	7	2	16	13
16б	12	13	11	11
18б	17	13	25	21
18в	20	18	22	24
19б	13	13	16	16
27а	11	8	25	12
27в	20	14	22	22
33в	28	31	30	30
33г	24	26	26	26
36в	19	13	22	22
36г	19	13	22	22
45г	29	20	25	21
45д	30	13	25	21
46г	23	12	25	21
52г	32	13	25	21
121г	32	32	32	42
133г	25	17	33	26
141	5	13	5	4
142	15	13	17	15
145	4	13	6	4
150	4	13	8	4
178в	18	7	32	29
178г	20	8	36	32
179в	25	13	35	30
179г	20	8	36	32
179д	31	18	43	37
180г	20	13	25	21
181г	18	13	32	29

181д	20	13	36	32
215а	2	13	25	21
215г	5	13	25	4
218	2	13	25	1

Коефіцієнт **Кмц** на землях сільськогосподарського призначення для сільськогосподарських угідь буде:

Шифр агрогрупи	**Кмц**			
	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1а	0,11	0,67	0,04	0,01
2б	0,11	0,67	0,22	0,02
2в	0,17	0,67	0,22	0,03
3б	0,43	0,21	0,22	0,08
3в	0,03	0,05	0,01	0,01
4а	0,17	0,67	0,22	0,01
4б	0,20	0,67	0,22	0,04
5б	0,43	0,57	0,11	0,08
6б	0,40	0,67	0,22	0,15
6в	0,40	0,67	0,22	0,15
8б	0,51	0,47	0,15	0,11
8в	0,60	0,57	0,19	0,16
9в	0,63	0,78	0,20	0,15
14а	0,29	0,26	0,12	0,09
14б	0,43	0,41	0,18	0,14
14в	0,40	0,36	0,19	0,16
15б	0,17	0,10	0,12	0,08
15в	0,20	0,10	0,14	0,09
16б	0,34	0,67	0,10	0,08

18б	0,48	0,67	0,22	0,15
18в	0,57	0,93	0,19	0,17
19б	0,37	0,67	0,14	0,11
27а	0,31	0,41	0,22	0,08
27в	0,57	0,73	0,19	0,16
33в	0,80	1,61	0,26	0,21
33г	0,68	1,35	0,23	0,18
36в	0,54	0,67	0,19	0,16
36г	0,54	0,67	0,19	0,16
45г	0,83	1,04	0,22	0,15
45д	0,86	0,67	0,22	0,15
46г	0,66	0,62	0,22	0,15
52г	0,91	0,67	0,22	0,15
121г	0,91	1,66	0,28	0,30
133г	0,71	0,88	0,29	0,18
141	0,14	0,67	0,04	0,03
142	0,43	0,67	0,15	0,11
145	0,11	0,67	0,05	0,03
150	0,11	0,67	0,07	0,03
178в	0,51	0,36	0,28	0,20
178г	0,57	0,41	0,32	0,23
179в	0,71	0,67	0,31	0,21
179г	0,83	0,93	0,36	0,25
179д	0,88	0,93	0,38	0,26
180г	0,57	0,67	0,22	0,15
181г	0,51	0,67	0,28	0,20
181д	0,57	0,67	0,32	0,23
215а	0,06	0,67	0,22	0,15
215г	0,14	0,67	0,22	0,03

218	0,06	0,67	0,22	0,01

Коефіцієнт **Кпсгр** для Андрушівського природно-сільськогосподарського району становить:

Категорія угідь	**Коефіцієнт, що враховує розташування території громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)**
Рілля, перелоги	1,112
Багаторічні насадження	1,659
Сіножаті	0,264
Пасовища	0,205

У відповідності до Додатку № 9 Методики середній бал бонітету ґрунтів Андрушівського природно-сільськогосподарського району :

Категорія угідь	**Середні бал бонітету**
Рілля, перелоги	39
Багаторічні насадження	32
Сіножаті	30
Пасовища	29

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів в межах Вертокиївського, Озерянківського та Сінгурівського округів для сільськогосподарських земель дорівнюють:

Шифр агрогрупи	**Бали бонітету**			
	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1а	5	36	27	3
1г	10	3	27	27
5а	8	3	27	5
5б	14	6	12	12
5в	17	36	27	15
7в	18	36	27	27
8а	10	36	9	8
8б	18	9	18	16
8в	22	13	22	23
13в	27	36	27	27
14б	12	6	17	17
14в	14	7	22	22
15б	8	36	14	7
27б	16	36	27	17
27в	21	14	27	23
29в	21	25	21	21
29г	26	31	27	26
33в	24	26	26	26
33г	27	30	29	29

33д	30	35	27	35
36г	22	11	26	26
37г	20	22	18	19
40г	39	50	39	39
41г	39	48	27	39
45г	39	27	43	70
46г	29	15	34	34
49г	30	30	34	27
51б	15	36	27	27
51г	19	36	27	16
52г	48	58	48	48
52д	50	60	50	50
55г	44	42	44	40
55д	45	41	45	41
56г	37	33	32	30
56д	42	36	36	34
57д	29	25	25	24
121г	52	52	52	68
121д	57	57	57	74
133а	27	36	27	27
133в	33	22	27	35
133г	39	26	52	41

133д	43	29	58	45
141	8	36	8	8
142	41	20	45	41
145	10	36	10	10
146	54	36	61	30
150	11	36	11	8
151	57	36	65	27
178б	17	36	27	27
178в	24	36	27	25
178г	27	11	30	28
178д	29	12	32	30
179г	50	30	57	56
179д	58	36	67	65
181г	27	8	33	28
210д	30	20	32	31
215а	2	36	27	27
215б	3	36	27	27
215г	5	36	27	4
215д	6	36	27	4

Коефіцієнт Кмц на землях сільськогосподарського призначення для сільськогосподарських угідь становить:

Шифр агрогрупи	**Кмц**			
	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1а	0,14	1,87	0,24	0,02

1г	0,29	0,16	0,24	0,19
5а	0,23	0,16	0,24	0,04
5б	0,40	0,31	0,11	0,08
5в	0,48	1,87	0,24	0,11
7в	0,51	1,87	0,24	0,19
8а	0,29	1,87	0,08	0,06
8б	0,51	0,47	0,16	0,11
8в	0,63	0,67	0,19	0,16
13в	0,77	1,87	0,24	0,19
14б	0,34	0,31	0,15	0,12
14в	0,40	0,36	0,19	0,16
15б	0,23	1,87	0,12	0,05
27б	0,46	1,87	0,24	0,12
27в	0,60	0,73	0,24	0,16
29в	0,60	1,30	0,18	0,15
29г	0,74	1,61	0,24	0,18
33в	0,68	1,35	0,23	0,18
33г	0,77	1,56	0,26	0,21
33д	0,86	1,81	0,24	0,25
36г	0,63	0,57	0,23	0,18
37г	0,57	1,14	0,16	0,13
40г	0,11	2,59	0,34	0,28

41г	1,11	2,49	0,24	0,28
45г	1,11	1,40	0,38	0,49
46г	0,83	0,78	0,30	0,24
49г	0,86	1,56	0,30	0,19
51в	0,43	1,87	0,24	0,19
51г	0,54	1,87	0,24	0,11
52г	1,37	3,01	0,42	0,34
52д	1,43	3,11	0,44	0,35
55г	1,25	2,18	0,39	0,28
55д	1,28	2,13	0,40	0,29
56г	1,05	1,71	0,28	0,21
56д	1,20	1,87	0,32	0,24
57д	0,83	1,30	0,22	0,17
121г	1,48	2,70	0,46	0,48
121д	1,63	2,96	0,50	0,52
133а	0,77	1,87	0,24	0,19
133в	0,94	1,14	0,24	0,25
133г	1,11	1,35	0,46	0,29
133д	1,23	1,50	0,51	0,32
141	0,23	1,87	0,07	0,06
142	1,17	1,04	0,40	0,29
145	0,29	1,87	0,09	0,07

146	1,54	1,87	0,54	0,21
150	0,31	1,87	0,10	0,06
151	1,63	1,87	0,57	0,19
178б	0,48	1,87	0,24	0,19
178в	0,68	1,87	0,24	0,18
178г	0,77	0,57	0,26	0,20
178д	0,83	0,62	0,28	0,21
179г	1,43	1,56	0,50	0,40
179д	1,65	1,87	0,59	0,46
181г	0,77	0,41	0,29	0,20
210д	0,86	1,04	0,28	0,22
215а	0,06	1,87	0,24	0,19
215б	0,09	1,87	0,24	0,19
215г	0,14	1,87	0,24	0,03
215д	0,17	1,87	0,24	0,03

Коефіцієнт **Кпсгр** для Брусилівського природно-сільськогосподарського району:

Категорія угідь	**Кпсгр**
Рілля та перелоги	0,941
Багаторічні насадження	1,089
Сіножаті	0,282
Пасовища	0,247

У відповідності до Додатку № 9 Методики середній бал бонітету ґрунтів Брусилівського природно-сільськогосподарського району :

Категорія угідь	Середній бал бонітету
Рілля, перелоги	33
Багаторічні насадження	21
Сіножаті	32
Пасовища	35

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів Головенківського та Троянівського старостинських округів для сільськогосподарських земель дорівнює:

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1а	4	24	29	2
4а	4	24	29	23
5а	10	24	29	6
5б	15	6	13	12
8а	13	24	12	10
8б	18	10	18	16
8в	20	12	21	21
14б	13	7	18	17
14в	14	7	22	22
14г	17	10	30	30
15в	6	24	14	11
16в	14	6	29	13
21в	13	24	14	12
23б	7	24	29	23
29г	26	31	16	26
33в	27	30	29	29
33г	24	26	26	31

36в	18	7	21	21
36г	19	13	22	22
45г	31	21	34	56
46г	24	12	28	28
121г	37	30	37	48
133в	23	24	39	30
133г	27	18	36	28
141	4	24	4	4
142	22	24	24	22
145	10	24	5	4
178б	17	24	29	26
178в	17	7	31	27
178г	20	8	36	32
179г	27	28	38	32
215а	2	24	3	23
218	2	24	29	1

Коефіцієнт **Кмц** на землях сільськогосподарського призначення для сільськогосподарських угідь становить**:**

Шифр агрогрупи	**Кмц**			
	Рілля, перелоги	**Багаторічні насадження**	**Сіножаті**	**Пасовища**
1а	0,11	1,24	0,26	0,01
4а	0,11	1,24	0,26	0,16
5а	0,29	1,24	0,26	0,04
5б	0,43	0,31	0,11	0,08
8а	0,37	1,24	0,11	0,07
8б	0,51	0,52	0,16	0,11
8в	0,57	0,62	0,19	0,15

14б	0,37	0,36	0,16	0,12
14в	0,40	0,36	0,19	0,16
14г	0,48	0,52	0,26	0,21
15в	0,17	1,24	0,12	0,08
16в	0,40	0,31	0,26	0,09
21в	0,37	1,24	0,12	0,08
23б	0,20	1,24	0,26	0,16
29г	0,74	1,61	0,14	0,18
33в	0,77	1,56	0,26	0,20
33г	0,68	1,35	0,23	0,22
36в	0,51	0,36	0,19	0,15
36г	0,54	0,67	0,19	0,16
45г	0,88	1,09	0,30	0,40
46г	0,68	0,62	0,25	0,20
121г	1,06	1,56	0,33	0,34
133в	0,66	1,24	0,34	0,21
133г	0,77	0,93	0,32	0,20
141	0,11	1,24	0,04	0,03
142	0,63	1,24	0,21	0,16
145	0,29	1,24	0,04	0,03
178б	0,48	1,24	0,26	0,18
178в	0,48	0,36	0,27	0,19
178г	0,57	0,41	0,32	0,23
179г	0,77	1,45	0,33	0,23
215а	0,06	1,24	0,03	0,16
218	0,06	1,24	0,26	0,01

3.8. Коефіцієнт Кмц для несільськогосподарських угідь на землях с/г призначення та землях іншого призначення

У разі якщо у складі земель сільськогосподарського призначення перебувають несільськогосподарські угіддя **Кмц** застосовується із врахуванням коефіцієнта розташування території в межах природно- сільськогосподарського району **Кпсгр** та відповідно **до Додатка № 9 Методики** дорівнює значенню – **0,652.**

Кмц для земель іншого призначення**:**

Категорія земель	**№ додатку Методики**	**коефіцієнт**
Землі житлової та громадської забудови, рекреаційного призначення, промисловості, транспорту і зв'язку, енергетики, оборони, а також землі, які не віднесені до категорії за основним цільовим призначенням	приймається відповідно **Додатка № 10 до Методики**	**0,929**
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення за межами населеного пункту	приймається відповідно **Додатка № 11 до Методики**	**1,19**
Землі оздоровчого призначення	приймається відповідно **Додатка № 12 до Методики**	**1,0**
Землі історико-культурного призначення	приймається відповідно **Додатка № 12 до Методики**	**0,7**
Землі лісогосподарського призначення	Визначається за формулою **Кмц=Клк*Клс**, де: - Клк – категорія лісів, приймається відповідно **Додатка № 13 до Методики**; - Клс – лісистість території, приймається	Клк: - рекреаційно-оздоровчі ліси – **0,877**; - експлуатаційні ліси – **0,519**. Клс (Зона Полісся)– 1,0

	відповідно **Додатка № 14 до Методики**	Кмц - 0,877*1,0=**0,877**

У відповідності **до Додатку № 15 Методики** нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по Житомирській області дорівнює – 21 411 гривень за гектар.

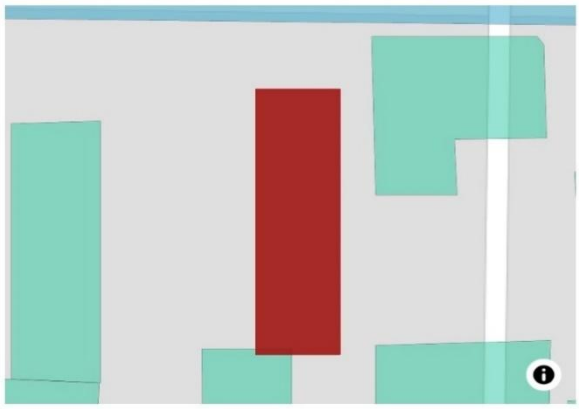
РОЗДІЛ 4

ПРИКЛАДИ РОЗРАХУНКІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НОВОГУЙВИНСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ

Приклад №1:

Земельна ділянка розташована в селищі Новогуйвинське садове товариство «Заводське» вул. Заводська ділянка № 175, кадастровий номер ділянки : 1822055600:01:000:0215 перебуває в приватній власності.

Цільове призначення земельної ділянки 01.05 Для індивідуального садівництва. Категорія земель – сільськогосподарського призначення. Земельна ділянка має рівну прямокутну форму, площею – 0,0512 га.



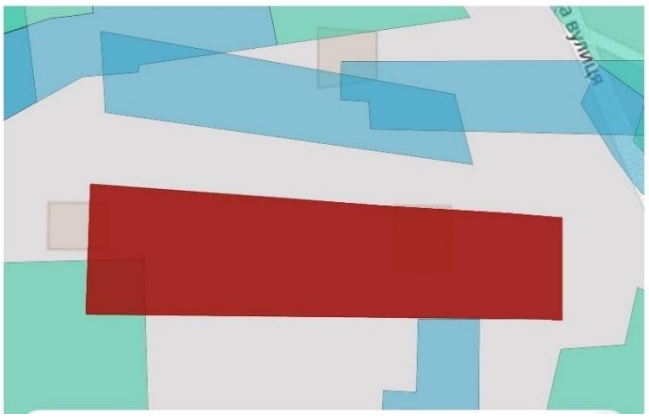
Цн=Пд*Нрд*Км1*Км2*Км3*Км4*Кцп*Кмц*Кні;

Цн= 512*133*1*1.2*1*1,069*1*0,6843*1,12= 66 949,15 грн.

Приклад №2:

Земельна ділянка розташована в с. Пряжів, вул. Шевченка,12а, кадастровий номер ділянки : 1822086500:01:001:1036 перебуває в приватній власності.

Цільове призначення земельної ділянки 02.01 Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Категорія земель – землі житлової та громадської забудови. Земельна ділянка має площу – 0,24 га.



Розрахунок :

Цн=Пд*Нрд*Км1*Км2*Км3*Км4*Кцп*Кмц*Кні;

Цн= 2400*87*1*1.2*1*1,292*1*0,228*1,12= 82 666,03 грн.

ВИСНОВОК

В умовах високої зацікавленості в Україні до земельних ресурсів, як з боку держави і населення, так і з боку закордонних партнерів, залишається гострим питання щодо контролю за їх належним та ефективним використанням. З метою регулювання земельних відносин на місцях державою було покладено відповідні обов'язки та права на органи місцевого самоврядування – територіальні громади. Завдяки змінам до Земельного кодексу України право комунальної власності громад було поширено на земельні ділянки в межах власних територій, окрім земель інших форм власності. На законних правах територіальні громади отримали можливість контролювати та вирішувати питання у сфері земельних відносин в інтересах мешканців громади, приймати відповідні рішення щодо землеустрою, незалежно вирішувати питання з врахуванням планів просторового розвитку, в тому числі економічні, фінансові. Завдяки даному кроку, територіальні громади отримали змогу організувати ефективне управління власними земельними ресурсами, що передбачає збільшення надходжень до місцевого бюджету за рахунок економічної діяльності у сфері земельних відносин.

Саме нормативна грошова оцінка земель - є тим інструментом в руках місцевої влади, що дає можливість визначення вартості оренди землі та її оподаткування. Співробітництво між громадами виробляє ефект здорової конкуренції, що дає змогу покращувати потенціал території громади, оптимально використовувати внутрішні ресурси, в тому числі і якість та привабливість земель. Все це сприяє підвищенню актуальності проведення оцінки земель та вдосконаленню її методів.

В дипломній роботі проведено аналіз законодавчих та нормативних актів, що регулюють питання проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель, детально використана Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджена Постановою КМУ від 3 листопада 2021 року № 1147. Детально описані види агровиробничих груп ґрунтів земель Новогуйвинської селищної ради, виконано нормативно грошову оцінку земельних ділянок населених пунктів с. Новогуйвинське та с. Пряжів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ ТА ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ:

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР, редакція від 01.01.2020р., https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/#Text.
2. Закон України « Про землеустрій» від 22.05.2003р. №858-IV, редакція від 15.11.24р., https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text.
3. Закон України « Про оцінку земель» від 11.12.2003р. № 1378-IV, редакція від 15.11.24р., https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text.
4. Закон України « Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001р. № 2658-III, редакція від 01.01.2025р., https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text.
5. Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003р. №962-IV, редакція від 08.11.2024р., https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text.
6. Земельний кодекс України від 25.10.2001р.№2768-III, редакція від 07.02.2025р., https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text.
7. Податковий кодекс України від 02.12.2010р.№2755-IV, редакція від 01.04.2025р., https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text.
8. Постанова ВРУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.12 р. №1051, редакція від 11.01.2025р., https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012#Text.
9. Постанова КМУ « Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 03.11.2021р.№1147, редакція від 01.02.24р., https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021#Text.
10. Мартин А.Г. «Природно-сільськогосподарське районування України»: монографія/ Мартин А.Г., Осипчук С.О., Чумаченко О.М.-К.:ЦП «Компринт».-328с.
11. Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2024 рік – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру- офіційний web/sait. https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-povidomlyaye-pro-indeksacziyu-normatyvnoyi-groshovoyi-oczinky-zemel-za-2024-rik.

12. Малиновська Н.Л., Штирьов О.М., Головащенко Н.Г. «Нормативна грошова оцінка земель як механізм стимулювання розвитку громад» УДК 332.624:352.071.55 09.10.2020р. “Public Administration and Regional Development”. https//pard.mk.ua/index.php/journal.
13. Нормативна грошова оцінка земель в Україні:навчальний посібник /Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. – Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2021.-344с.
14. Дребот О.В. Методичні рекомендації для виконання курсової роботи з дисципліни «Державний земельний кадастр» для студентів спеціальності «Геодезія і землеустрій». Житомир: Поліський національний університет. – 2019 – 36 с.