МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Агрономічний факультет
Кафедра геодезії та землеустрою

Кваліфікаційна робота
на правах рукопису

Войтковський Віталій Миколайович
(прізвище, ім'я, по батькові здобувача вищої освіти)

УДК 528.854.4:630.43

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

Нормативна грошова оцінка земель Гальчинського старостинського округу в межах Андрушівської міської ради Житомирської області
(тема роботи)

193 «Геодезія та землеустрій»
(шифр і назва спеціальності)

Подається на здобуття освітнього ступеня **бакалавр**

_____
(підпис, ініціали та прізвище здобувача вищої освіти)

Керівник роботи
Карась Ірина Федорівна
(прізвище, ім'я, по батькові)
доцент кафедри геодезії та землеустрою
(науковий ступінь, вчене звання)

Житомир – 2026

АНОТАЦІЯ

Войтковський Віталій Миколайович. Нормативна грошова оцінка земель Гальчинського старостинського округу в межах Андрушівської міської ради Житомирської області. – Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня бакалавр за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій». – Поліський національний університет, Житомир, 2026.

Згідно затвердженого завдання кафедрою геодезії та землеустрою на виконання кваліфікаційної роботи нормативна грошова оцінка проводилася на базі проходження виробничої практики. Метою кваліфікаційної роботи було провести нормативну грошову оцінку земельних ділянок Гальчинського старостинського округу (в межах села Гальчин) Андрушівської громади.

У першому розділі висвітлена характеристика земельного фонду територіальних громад. У другому розділі охарактеризований сучасний стан території Андрушівської територіальної громади.

Третій розділ містить поетапно проведену нормативну грошову оцінку земельних ділянок села Гальчин: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) площею 0,2500 га (647198,98 грн); для ведення особистого селянського господарства площею 0,6000 га (34103,47 грн.); для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0145 га (93843,85 грн.).

Висновки кваліфікаційної роботи відображують основні результати проведеної нормативної грошової оцінки земель Гальчинського старостинського округу в межах Андрушівської міської ради Житомирської області

Ключові слова: земельна ділянка, нормативна грошова оцінка, коефіцієнт, старостинський округ, цільове призначення.

SUMMARY

Voitkovsky Vitaliy Mykolayovych. Normative monetary valuation of lands of the Halchynsky starostynsky district within the limits of the Andrushivka city council of the Zhytomyr region. – Qualification work in the form of a manuscript.

Qualification work for obtaining a bachelor's degree in specialty 193 "Geodesy and land management". – Polissia National University, Zhytomyr, 2026.

According to the approved task by the Department of Geodesy and Land Management for the performance of the qualification work, the normative monetary valuation was carried out on the basis of passing industrial practice. The purpose of the qualification work was to conduct a normative monetary valuation of land plots of the Halchynsky starostynsky district (within the village of Halchyn) of the Andrushivka community.

The first section highlights the characteristics of the land fund of territorial communities. The second section describes the current state of the territory of the Andrushivka territorial community.

The third section contains a step-by-step normative monetary assessment of land plots in the village of Halchyn: for the construction and maintenance of a residential building, outbuildings and structures (homestead plot) with an area of 0,2500 hectares (647198,98 UAH); for the management of a personal farm with an area of 0,6000 hectares (34103,47 UAH); for the construction and maintenance of trade buildings with an area of 0,0145 hectares (93843,85 UAH).

The conclusions of the qualification work reflect the main results of the normative monetary assessment of the lands of the Halchyn Starostyn district within the Andrushivka city council of the Zhytomyr region.

Keywords: land plot, normative monetary assessment, coefficient, Starostyn district, intended purpose.

ЗМІСТ

Вступ …… 5

Розділ 1 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД 7

Розділ 2 ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО СТАНУ ТЕРИТОРІЇ АНДРУШІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ 11

Розділ 3 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АНДРУШІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (ТЕРИТОРІЯ ГАЛЬЧИНСЬКОГО СТАРОСТИНСЬКОГО ОКРУГУ) БЕРДИЧІВСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТЬ 14

3.1. Законодавча та нормативно-методична база проведення нормативної грошової оцінки земель 14

3.2. Визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки (Цн) 15

3.3. Приклади розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок 30

Висновки…… 32

Список використаної літератури…… 34

Додатки…… 36

ВСТУП

Раціональне використання та збереження земельних ресурсів є дуже важливим фактором для національної економіки [2, 3].

Сучасний стан сільськогосподарського виробництва та організація нових землекористувань вимагають розвитку сталого землекористування, тобто комплексу землекористувань, в якому взаємодіють екологічні, економічні та соціальні фактори.

Відомо, що за період земельної реформи 1994–2000 років у власність недержавних сільськогосподарських підприємств було передано 26,7 млн. га із загальної земельної площі 60,3 млн. га, що відповідає 44,2% державного земельного фонду. Площа земель у власності та користуванні громадян збільшилася в 2,7 рази до 7 млн. га, з яких 0,8 млн. га залишилися в руках фермерів [3].

Основними завданнями земельної реформи були перерозподіл земель, створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної економіки та забезпечення раціонального використання і охорони земель. В результаті близько 6,1млн осіб отримали земельні паї, що охоплюють більше половини території країни; створено понад 12000 нових ринкових сільськогосподарських підприємств; понад 1,5 млн осіб отримали земельні паї, що охоплюють більше половини території країни. Загальна площа орендованих земель, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, перевищує 5 млн. га [1].

Нераціональне та науково необґрунтоване використання земельних ресурсів призвело до багатьох глобальних економічних та екологічних проблем у землекористуванні. Порушуються екологічно прийнятні пропорції ріллі, водних, лісових ресурсів та природних екосистем. Надмірне навантаження на земельні ресурси призвело до значних деградаційних процесів, які потребують усунення [2, 9].

Впровадження науково-обґрунтованого управління земельними ресурсами є запорукою підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва. Проекти та пропозиції щодо територіального планування та організації землекористування повинні визначатися з урахуванням довгострокової перспективи з точки зору їх еколого-економічної ефективності та реалізовуватися згідно з відповідними планами [2, 5].

Об’єктом кваліфікаційної роботи є земельні ділянки Гальчинського старостинського округу (в межах села Гальчин) Андрушівської ТГ Бердичівського району Житомирської області.

Мета кваліфікаційної роботи: провести нормативну грошову оцінку земельних ділянко різного цільового призначення в межах Гальчинського старостинського округу Андрушівської громади Житомирської області.

Завдання кваліфікаційної роботи:

1. Охарактеризувати структуру земельного фонду територіальних громад;

2. Вивчити існуючий стан території Андрушівської територіальної громади в цілому та території села Гальчин зокрема;

3. Визначити вагові коефіцієнти Пд, Нрд, Км1, Км2, Км3, Км4 х Кцп, Кмц, Кні для Гальчинського старостинського округу Андрушівської ТГ відповідно до Методики проведення нормативної грошової оцінки;

4. Провести розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок (Цн) різного цільового призначення на території села Гальчин Андрушівської міської ради.

РОЗДІЛ 1
ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Земля, що перебуває у власності територіальної громади, вважається комунальною власністю. До земель комунальної власності належать:

- усі землі в межах населеного пункту, крім земель приватної та державної власності;

- земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інше майно, що є об'єктами права спільної власності (незалежно від місця їх розташування);

- землі та земельні ділянки за межами населеного пункту, передані або передаються із земель державної власності у комунальну власність відповідно до закону [1, 2, 6, 7].

Стаття 142 Конституції України визначає суб'єктами права комунальної власності відповідні територіальні громади, які здійснюють свої права власності безпосередньо (через референдуми або збори громадян) або через органи місцевого самоврядування. Такими органами є відповідно сільські, селищні та міські ради щодо земель, які перебувають у власності територіальних громад, та районні, обласні ради і відповідні місцеві ради, в тому числі і Верховна Рада АР Крим, щодо земель, які перебувають у спільній власності територіальних громад. Питання, пов'язані з регулюванням земельних відносин, вирішуються лише на пленарних засіданнях [3, 14, 23].

Землі державної власності, які використовуються для створення об'єктів, що обслуговують потреби громади (комунальних підприємств, установ та організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць видалення відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також землі, включені в межі населених пунктів відповідно до затвердженої містобудівної документації,

передаються у комунальну власність за рішенням адміністративного органу [14, 15, 21].

До земель загального користування, які не можуть передаватися у приватну власність, належать:

1. Землі загального користування в населених пунктах (площі, дороги, пішохідні доріжки, вулиці, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця видалення відходів тощо);

2. Землі під об'єктами залізничного, автомобільного, повітряного та трубопровідного транспорту;

3. Землі природно-заповідного фонду, землі історико-культурного та оздоровчого призначення, землі особливого природоохоронного, оздоровчого та наукового призначення, землі, що мають особливу природоохоронну, оздоровчу, наукову, історико-культурну цінність; землі водного фонду (крім зазначених у цьому Кодексі);

4. Землі, що використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;

5. Землі лісового та природно-заповідного фондів, розташовані в прибережній захисній смузі водного об'єкта або на штучно створених землях на дні водного об'єкта, в прибережній захисній смузі або в смугах відведення водного об'єкта, штучно створених земельних ділянках;

6. Землі, що знаходяться під об'єктами технічної інфраструктури сільськогосподарської меліоративної системи і перебувають у комунальній власності [3, 6, 7, 10, 22].

Територіальні громади набувають землі у комунальну власність у таких випадках: передачі земельних ділянок із земель державної власності; передачі земельних ділянок з причин суспільної необхідності відповідно до закону; передачі земельних ділянок, визнаних від умерлого спадщиною або за рішенням суду спадщиною; за договором купівлі-продажу, оренди,

дарування, міни чи іншим цивільно-правовим правочином; придбання та виникнення інших підстав, передбачених законом.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати земельні ділянки із земель комунальної власності на основі договору. Управління цими землями здійснюється відповідно до закону.

Передача земель державної власності у комунальну власність або навпаки здійснюється за рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження землями державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених законодавством. У рішенні органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну або комунальну власність вказується кадастровий номер земельної ділянки, місце її розташування, цільове призначення, площа, інформація щодо іпотеки майнових прав на земельну ділянку та наявність обмежень у її використанні. Відповідно до рішення органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо передачі земельної ділянки у державну або комунальну власність формується акт прийому-передачі певної земельної ділянки [24, 26, 27].

Рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність та акт приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права державної чи комунальної власності. Після створення об'єднаної територіальної громади землі за межами населеного пункту (каталогізовані та яким присвоєно кадастровий номер) переходять у комунальну власність ОТГ (крім тих, що перебувають у власності державних підприємств (державна власність) [16, 22, 23].

Відповідно до ч. 2 ст. 117 Земельного кодексу України, до земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать землі, на яких розташовані будівлі, споруди та інше майно, що

перебуває у державній власності, а до земель органів державної влади – земельні ділянки, що перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств та інших державних організацій. До земель загального користування, які не можуть передаватися у державну власність, належать землі, на яких розташовані будівлі, споруди та інше нерухоме майно, що перебуває у державній власності, а також землі, що перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, спільних підприємств, установ та організацій [6, 7, 11].

РОЗДІЛ 2

ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО СТАНУ ТЕРИТОРІЇ АНДРУШІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Андрушівська міська територіальна громада – територіальна громада в Україні, в новоствореному Бердичівському районі Житомирської області, з адміністративним центром в місті Андрушівка.

Громаду створено згідно з розпорядженням Кабміну № 711-р від 12 червня 2020 року про визначення адмінцентрів та територій громад Житомирської області. Вона об'єднала Андрушівську міську раду та 16 сільських рад колишнього Андрушівського району: Антопільську, Бровківську, Волосівську, Гальчинську, Городківську, Зарубинецьку, Каменівську, Лебединецьку, Любимівську, Малоп'ятигірську, Міньковецьку, Мостівську, Нехворощанську, Новокотельнянську, Павелківську та Яроповицьку (рис. 1).

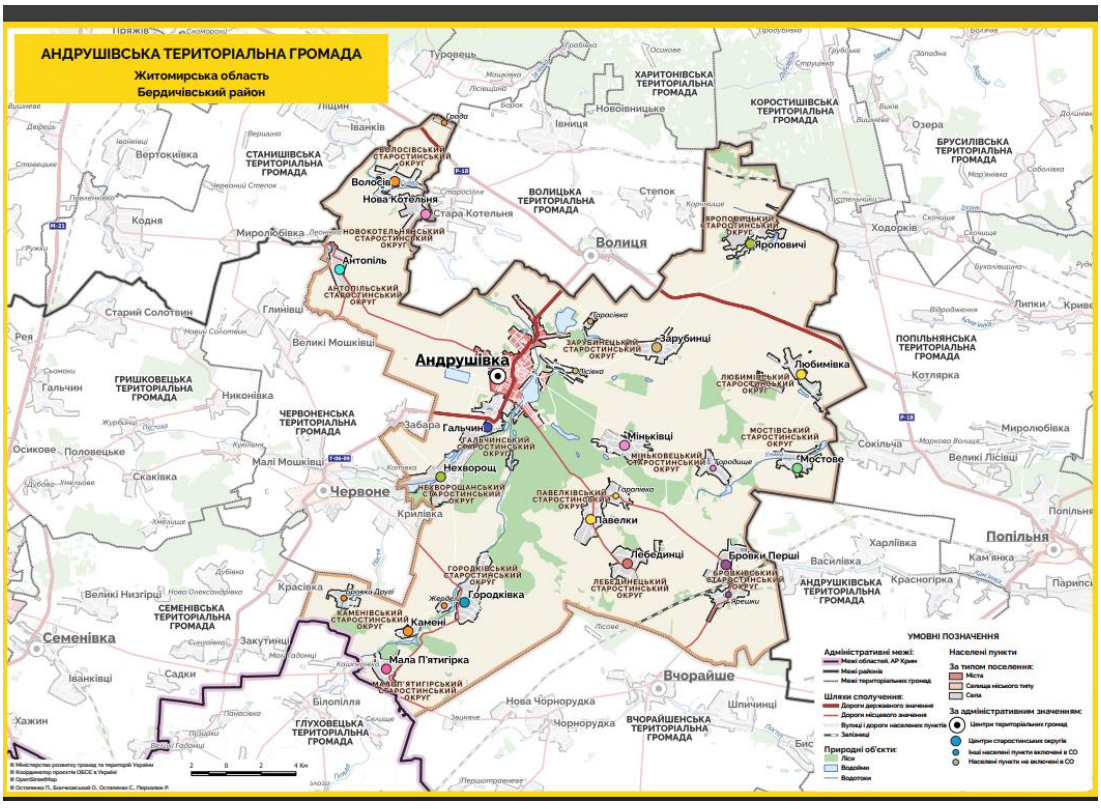


Рис. 1. Андрушівська територіальна громада.

Чисельність наявного населення м. Андрушівки, що є адміністративним центром Андрушівської міської територіальної громади, станом на 01.01. 2025 року становить 8300 осіб.

Об’єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах та за межами с. Гальчин Гальчинського старостинського округу.

За «Схемою природно-сільськогосподарського районування України» територія старостинського округу знаходиться в зоні Лісостепу.

Територія старостинського округу розташована в центральній частині громади і витягнута зі сходу на захід.

Площа Гальчинської сільської ради згідно проекту формування території і встановлення меж населених пунктів Гальчинської сільської ради (Житомир – 1992 р.) становить 1938,2 га.

При формуванні оціночної території за допомогою програмного забезпечення було зменшено площу території старостинського округу на 3,8000 га за рахунок уточнення площі, в результаті чого площа Гальчинського старостинського округу становить 1934,4 га.

На території старостинського округу знаходиться один населений пункт – с. Гальчин (рис. 2).

Село Гальчин повністю забезпечене електро-, та газопостачанням. Водопостачанням село забезпечене частково.

В населеному пункті наявні всі види соціальної інфраструктури – ліцей, дитячий садок, амбулаторія, будинок культури та шість магазинів.

Рельєф території – плоскорівнинне плато з незначними амплітудами коливання відносних висот, з надзвичайно зрідженою балковою системою, площинний змив та розмив грунтів не проявляється.

Клімат помірно-континентальний, досить вологий, з тривалим прохолодним літом та м’якою короткою зимою.

В структурі ґрунтового покриву переважають чорноземи типові слабогумусовані, лучно-чорноземні та лучні грунти легко- і середньосуглинкові.

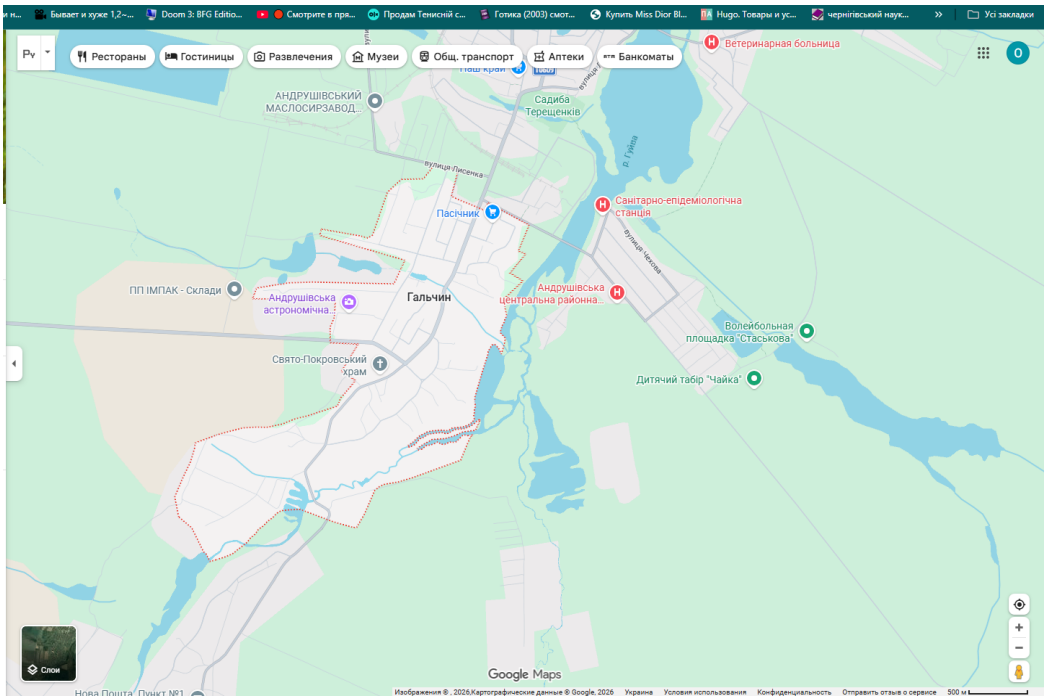


Рис. 2. Село Гальчин Андрушівської ТГ Бердичівського району Житомирської області.

РОЗДІЛ 3

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АНДРУШІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (ТЕРИТОРІЯ ГАЛЬЧИНСЬКОГО СТАРОСТИНСЬКОГО ОКРУГУ) БЕРДИЧІВСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Законодавча та нормативно-методична база проведення нормативної грошової оцінки земель.

Правову основу дослідження (або розрахунків) становлять такі нормативно-правові акти України: Конституція України; Земельний та Податковий кодекси України; Закони України «Про оцінку земель» та «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»; Постанова КМУ від 03.11.2021 № 1147, якою затверджено Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок; Наказ Мінагрополітики від 16.11.2018 № 552 щодо затвердження Загальнонаціональної нормативно-грошової оцінки земель за межами населених пунктів; Лист Держгеокадастру від 12.01.2026 № 6-28-0.221-353/2-26.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок розроблена на територію Андрушівської міської ради (територія Гальчинського старостинського округу) площею 1934,4 га.

При виконанні грошової оцінки земельних ділянок використовувалась інформація надана виконавчим комітетом місцевої ради, окремими підприємствами та установами, а також проектна документація.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок Андрушівської міської ради (територія Гальчинського старостинського округу) виконана у відповідності до «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. N1147.

Пояснювальна записка містить текстову частину та табличний матеріал зведений, переважно, у додатки. Графічний матеріал включає: “Схема

оціночних районів" (М 1:20000), "Схема природно-сільськогосподарських районів" (М 1:30000), а також "Картограма агровиробничих груп ґрунтів", (М 1:15000).

Всі схеми виконані з використанням геоінформаційних технологій за допомогою програмного забезпечення «ArcGIS», та роздруковані на кольоровому плотері.

3.2. Визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки (Цн).

Згідно методики нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою:

Цн = Пд х Нрд х Км1 х Км2 х Км3 х Км4 х Кцп х Кмц х Кні

де:

Пд — площа земельної ділянки, м2;

Нрд — норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Додатки 1,2 до Методики);

Км1 — коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Додаток 3 до Методики);

Км2 — коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Додаток 4 до Методики);

Км3 — коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Додаток 5 до Методики);

Км4 — коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп — коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Додаток 8 до Методики);

Кмц — коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Додатки 10 та 11 до Методики);

Кні — добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Площа (Пд) та цільове призначення земельної ділянки використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру.

Визначення нормативу капіталізованого рентного доходу (Нрд).

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

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для більшості категорій земель (зокрема житлової, громадської, рекреаційної забудови, промисловості, інфраструктури, зв'язку, оборони та ділянок без чіткого цільового призначення) встановлюється згідно з Додатком 1 до Методики [нормативної грошової оцінки]. Цей показник розраховується безпосередньо на основі кількості жителів, які проживають в адміністративному центрі відповідної громади.

Відповідно до довідки Андрушівської міської ради №05-20/943 від 10.04.2026 року, станом на 01.01.2025 року чисельність населення м. Андрушівки, що є адміністративним центром територіальної громади, становить 8300 осіб. Згідно Додатка 1 до Методики, норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) станом на 01.01.2020 р. становить 133 грн/м2.

Відповідно до Додатка 2 до Методики нормативної грошової оцінки, для земель сільськогосподарського, лісогосподарського, оздоровчого, історико-культурного, природно-заповідного (та іншого

природоохоронного) призначення, а також земель водного фонду базовий норматив капіталізованого рентного доходу (\(Н_{рд}\)) станом на 01.01.2020 року зафіксовано на рівні (табл. 1):

Таблиця 1. **Норматив капіталізованого рентного доходу за категоріями земель**

2	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

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

Значення коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в зоні впливу великих міст (Км1), встановлюється згідно з Додатком 3 до Методики. Даний коефіцієнт не розповсюджується на землі сільськогосподарського, лісогосподарського, оздоровчого, історико-культурного, водного та природно-заповідного (й іншого природоохоронного) призначення.

Так як землі території Гальчинського старостинського округу не розташовані в зоні впливу великих міст, то Км1 застосовується із значенням 1.

При визначенні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського, лісогосподарського, оздоровчого, історико-культурного, природно-заповідного (та іншого природоохоронного)

призначення, а також земель водного фонду, коефіцієнт розташування громади в межах зони впливу великих міст (Км1) приймається рівним одиниці (Км1=1).

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)

Величина коефіцієнта курортно-рекреаційного значення населених пунктів (Км2) встановлюється згідно з Додатком 4 до Методики. Даний коефіцієнт приймається рівним 1 у таких випадках:

1. Для земель сільськогосподарського, лісогосподарського, водного, природно-заповідного, оздоровчого та історико-культурного призначення;

2. Для населеного пункту Гальчинського старостинського округу, оскільки він не включений до переліку курортно-рекреаційних територій.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)

Значення коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), визначається відповідно до Додатка 5 до Методики. Цей коефіцієнт застосовується із значенням 1 (Км3) на підставі таких умов:

1. За категорією земель: для земель сільськогосподарського, лісогосподарського, водного, природно-заповідного, оздоровчого та історико-культурного призначення показник нормативно зафіксований на рівні одиниці;

2. За географічним розташуванням: територія Гальчинського старостинського округу не входить до переліку радіаційно забруднених зон, затвердженого постановою Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 року № 106.

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

Зональний коефіцієнт Км4 для земель житлово-громадського, промислового, рекреаційного, спеціального призначення та ділянок із невизначеною категорією розраховується на основі оціночних районів. При формуванні цих районів діють такі правила:

1. Вони виділяються у вигляді замкнених полігонів, що не перетинаються між собою;

2. Межі районів обов'язково узгоджуються з адміністративними кордонами населених пунктів, рад та громад (без їх перетину);

3. Максимальна площа одного оціночного району становить 1000 га;

4. Для оцінки враховуються вагові коефіцієнти місцевих особливостей території, сумарна величина яких для кожної групи факторів становить 1.

Таблиця 2. **Вагові коефіцієнти для кожної із груп факторів оцінки території Гальчинського старостинського округу**

	Назва фактора	**Вага**
1	Близькість до центру громади	0,10
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	0,14
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та /або залізничного вокзалу (станції)	0,10
4	Забрудненість повітря і грунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	0,15
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об’єктами та місцями масового відпочинку населення	0,14
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	0,17
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)	0,06
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров’я)	0,07
9	Містобудівна привабливість території (мальовничість ландшафту, престижність умов проживання тощо)	0,07

На території Гальчинського старостинського округу розрахунок зонального коефіцієнта Км4 підпорядковується таким нормативним правилам:

1. Базовий розрахунок: Визначається для кожного оціночного району індивідуально за критеріями економічної цінності відповідно до Додатка 6 до Методик;

2. Спеціальні території: Для оціночних районів у межах смуг відведення магістральних залізниць (крім вокзальних комплексів), трубопроводів та ЛЕП напругою від 220 кВ коефіцієнт нормативно зафіксовано на рівні одиниці (Км4=1);

3. Граничні обмеження: Якщо обчислений показник району перевищує встановлені ліміти, його величина прирівнюється до максимального граничного значення, зазначеного у Додатку 7 до Методики.

Для земель в межах та за межами населених пунктів Гальчинського старостинського округу граничне максимальне значення Км4 становить 1,5.

Розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), округлюється до третього знаку після коми.

При обчисленні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського, лісогосподарського, водного, природно-заповідного (та іншого природоохоронного), оздоровчого й історико-культурного призначення коефіцієнт зональних факторів місця розташування (Км4) приймається рівним одиниці (Км4=1).

Після аналізу функціонально-планувальної структури території Андрушівської міської ради (Гальчинського старостинського округу) було виділено 5 оціночних районів та складено Схему оціночних районів (рис. 3).

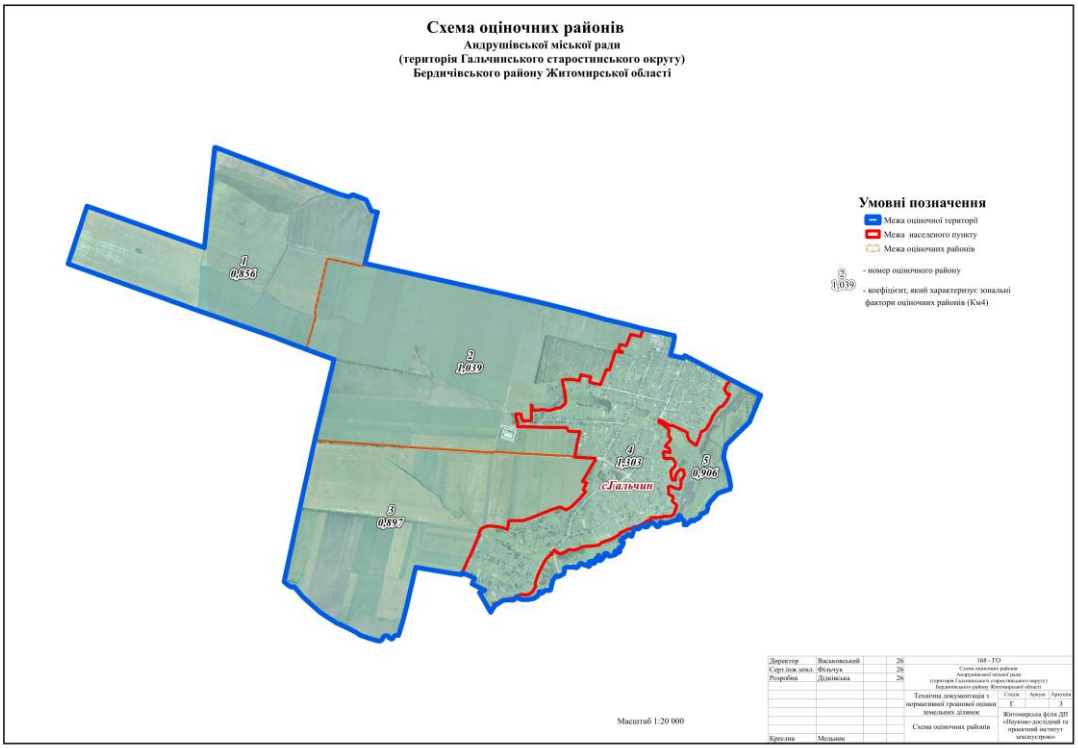


Рис. 3. Схема оціночних районів Гальчинського старостинського округу Андрушівської ТГ.

Перелік критеріїв бальної оцінки економічної цінності оціночних районів та розрахунок значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), наводяться у додатках.

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Кцп)

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Кцп), приймається відповідно Додатка 8 до Методики.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основними цільовими призначеннями (Кмц)

1. Коефіцієнт Кмц для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища).

Для таких сільськогосподарських угідь, як рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища, коефіцієнт особливостей використання ділянки (Кмц) розраховується за формулою:

Кмц = Кпсгр х Багр : Бпсгр,

де складники формули визначають такі параметри:

Кпсгр – коефіцієнт розташування громади в межах конкретного природно-сільськогосподарського району (згідно з Додатком 9 до Методики);

Багр – індивідуальний бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів оцінюваного угіддя;

Бпсгр – середній бал бонітету для цього типу угідь у межах відповідного природно-сільськогосподарського району (згідно з Додатком 9 до Методики).

Схема (карта) природно-сільськогосподарського районування земель (рис. 4) та Картограма агровиробничих груп грунтів (рис. 5) за межами населених пунктів складена згідно затвердженої в установленому порядку технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

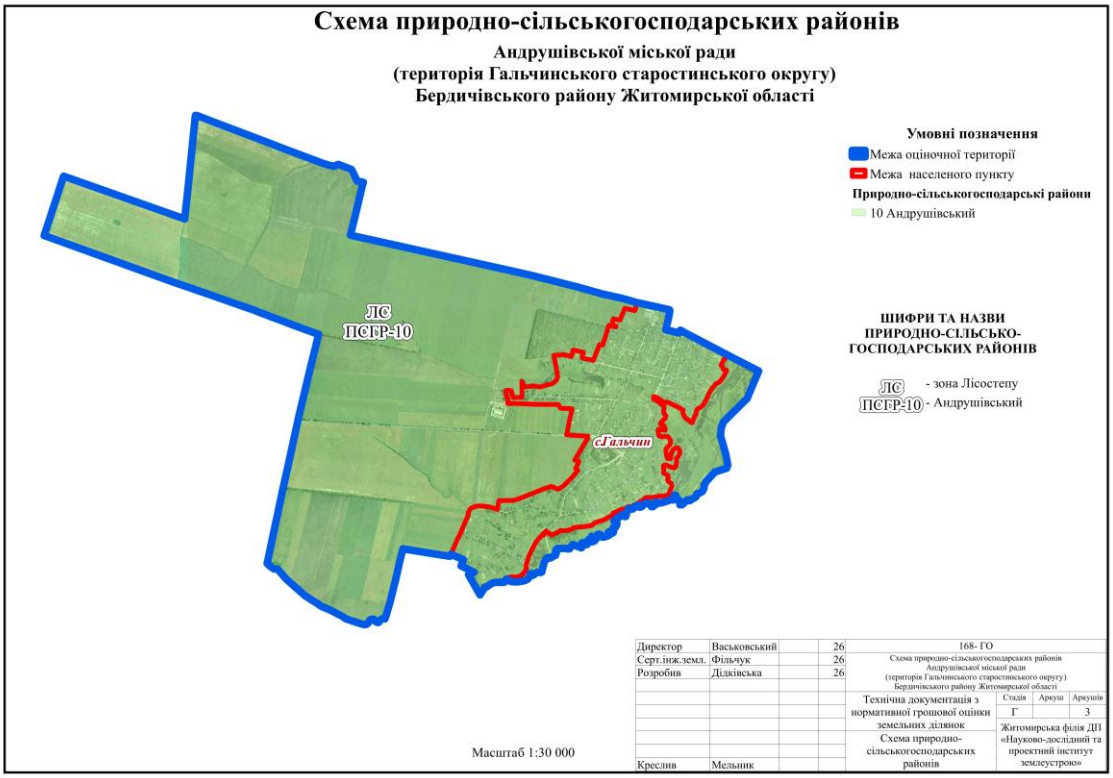


Рис. 4. Схема природно-сільськогосподарських районів Гальчинського старостинського округу.

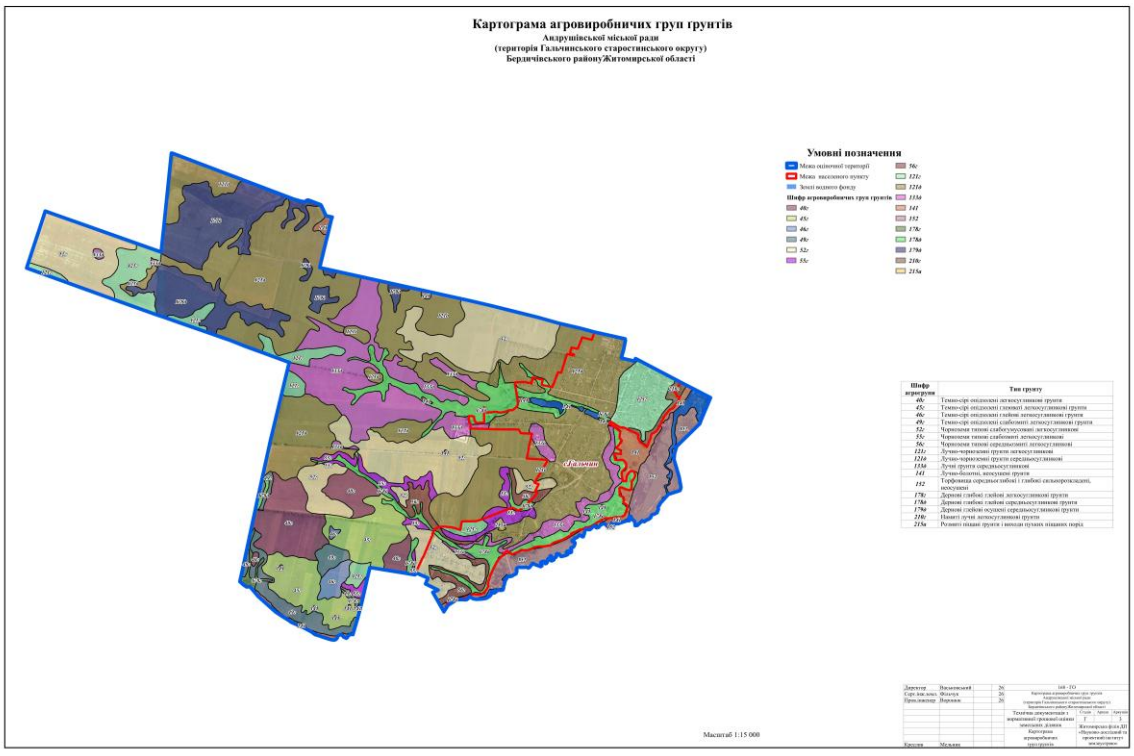


Рис. 5. Картограма агровиробничих груп грунтів Гальчинського старостинського округу.

Таким чином визначені основні агровиробничі групи грунтів в межах Гальчинського старостинського округу (шифри грунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком) (табл. 3).

Таблиця 3. **Агровиробничі групи грунтів Гальчинського старостинського округу**

Шифр агрогрупи	**Тип грунту**
40г	Темно-сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти
45г	Темно-сірі опідзолені глеюваті легкосуглинкові грунти
46г	Темно-сірі опідзолені глейові легкосуглинкові грунти
49г	Темно-сірі опідзолені слабозмиті легкосуглинкові грунти
52г	Чорноземи типові слабогумусовані легкосуглинкові
55г	Чорноземи типові слабозмиті легкосуглинкові
56г	Чорноземи типові середньозмиті легкосуглинкові
121г	Лучно-чорноземні ґрунти легкосуглинкові
121д	Лучно-чорноземні ґрунти середньосуглинкові
133д	Лучні ґрунти середньосуглинкові
141	Лучно-болотні, неосушені ґрунти
152	Торфовища середньоглибокі і глибокі сильнорозкладені, неосушені
178г	Дернові глибокі глейові легкосуглинкові ґрунти
178д	Дернові глибокі глейові середньосуглинкові ґрунти
179д	Дернові глейові осушені середньосуглинкові ґрунти
210г	Намиті лучні легкосуглинкові ґрунти
215а	Розмиті піщані ґрунти і виходи пухких піщаних порід

У відповідності із природно-сільськогосподарським районуванням України, територія Гальчинського старостинського округу знаходиться в межах Андрушівського (10) природно-сільськогосподарського району Житомирської області.

Коефіцієнт, який враховує розташування території громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр) згідно додатка 9 до Методики становить (табл. 4).

Таблиця 4. **Коефіцієнт Кпсгр за категоріями угідь для Гальчинського старостинського округу**

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

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів, виділених в межах території Гальчинського старостинського округу для земель сільськогосподарського використання наведені в таблиці 5.

Таблиця 5. **Бал бонітету агровиробничих груп грунтів**

Шифр агрогрупи	**Бали бонітету**			
	Рілля, перелоги	**Багаторічні насадження**	**Сіножаті**	**Пасовища**
40г	39	50	39	39
45г	39	27	43	70
46г	29	15	34	34
49г	30	30	34	27
52г	48	58	48	48
55г	44	42	44	40
56г	37	33	32	30
121г	52	52	52	68
121д	57	57	57	74
133д	43	29	58	45
141	8	36	8	8
152	13	36	13	8
178г	27	11	30	28
178д	29	12	32	30
179д	58	36	67	65
210г	23	36	23	24
215а	2	36	27	27

Таким чином, розраховані за вищезазначеною формулою значення коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь (ріллі, перелогів, багаторічних насаджень, сіножатей та пасовищ) наведено у таблиці 6.

Таблиця 6. **Коефіцієнт Кмц для Гальчинського старостинського округу за основним цільовим призначенням земель**

Шифр агрогрупи	**Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)**			
	Рілля, перелоги	**Багаторічні насадження**	**Сіножаті**	**Пасовища**
40г	1,112	2,592	0,343	0,276
45г	1,112	1,400	0,378	0,495
46г	0,827	0,778	0,299	0,240
49г	0,855	1,555	0,299	0,191
52г	1,369	3,007	0,422	0,339
55г	1,255	2,177	0,387	0,283
56г	1,055	1,711	0,282	0,212
121г	1,483	2,696	0,458	0,481
121д	1,625	2,955	0,502	0,523
133д	1,226	1,503	0,510	0,318
141	0,228	1,866	0,070	0,057
152	0,371	1,866	0,114	0,057
178г	0,770	0,570	0,264	0,198
178д	0,827	0,622	0,282	0,212
179д	1,654	1,866	0,590	0,459
210г	0,656	1,866	0,202	0,170
215а	0,057	1,866	0,238	0,191

2. Коефіцієнт Кмц для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення.

При визначенні нормативної грошової оцінки несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення коефіцієнт Кмц приймається на рівні коефіцієнта Кпсгр для відповідних угідь. Відповідно до Додатка 9 до Методики, величина цього показника становить 0,652.

3. Коефіцієнт Кмц для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (в межах населених пунктів), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням.

Згідно з Додатком 10 до Методики, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), приймається рівним 0,929 для таких об'єктів: землі житлової та громадської забудови (в межах населених пунктів);землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (в межах населених пунктів); землі рекреаційного призначення (в межах населених пунктів);земельні ділянки, які не віднесені до жодної категорії за основним цільовим призначенням.

4. Коефіцієнт Кмц для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення за межами населених пунктів

Відповідно до Додатка 11 до Методики, для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, що знаходяться поза межами населених пунктів, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії за основним цільовим призначенням (Кмц), застосовується зі значенням 1,19.

5. Коефіцієнт Кмц для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення.

Відповідно до Додатка 12 до Методики, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії за основним цільовим призначенням (Кмц), встановлюється у таких розмірах:

1. для земель оздоровчого призначення – 1,0;

2. для земель історико-культурного призначення – 0,7.

6. Коефіцієнт Кмц для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

Для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення коефіцієнт Кмц диференціюється залежно від виду використання ділянки та приймається у таких значеннях: 3,9 – для земельних ділянок, призначених для збереження та використання біосферних заповідників (код 04.01), природних заповідників (код 04.02) та національних природних парків (код 04.03); 3,3 – для всіх інших земельних ділянок цієї категорії.

7. Коефіцієнт Кмц для земель лісогосподарського призначення.

де Клк – коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно Додатка 13 до Методики;

Клс – коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно Додатка 14 до Методики.

Для земель лісогосподарського призначення коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії за основним цільовим призначенням (Кмц), розраховується за такою формулою:

$$Кмц = Клк \times Клс,$$

де Клк – коефіцієнт, що враховує категорію лісів і приймається відповідно до Додатка 13 до Методики;

Клс – коефіцієнт, що відображає фактичну лісистість території і визначається згідно з Додатком 14 до Методики.

Відповідно Додатка 13 до Методики для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих

лісів; захисних лісів коефіцієнт, який враховує категорію лісів (Клк) в Житомирській області приймається із значенням 0,877, для експлуатаційних лісів коефіцієнт, який враховує категорію лісів (Клк) приймається із значенням 0,519.

Територія Гальчинського старостинського округу знаходиться в зоні Лісостепу, тому коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території (Клс), приймається із значенням 1,4 відповідно Додатка 14 до Методики.

Таким чином, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих лісів та захисних лісів становить:

$$Кмц = 0,877 \times 1,4 = 1,228$$

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для експлуатаційних лісів становить:

$$Кмц = 0,519 \times 1,4 = 0,727$$

8. Коефіцієнт Кмц для земель водного фонду.

Відповідно до статті 5 Водного кодексу України, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії за основним цільовим призначенням Кмц, для земель водного фонду приймається у таких значеннях:

а) 1,2 – для земельних ділянок із водними об’єктами загальнодержавного значення;

б) 1,0 – для всіх інших земельних ділянок цієї категорії.

Нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі

У разі застосування відповідно до законодавства нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим та за областями нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по Житомирській області приймається згідно Додатка 15 до Методики і становить 21411 грн. за 1 гектар.

3.3. Приклади розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Приклад 1. Грошова оцінка земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) площею 0,2500 га села Гальчин.

Ділянка розташована в межах 4 оціночного району.

Відповідно до методики нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою (1):

Цн = Пд х Нрд х Км1 х Км2 х Км3 х Км4 х Кцп х Кмц х Кні

Нормативна грошова оцінка відповідної земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) загальною площею 0,2500 га становить:

Цн = 2500 м2 х 133 грн/м2 х 1 х 1 х 1 х 1,303 х 1 х 0,929 х 1,608 = 647198,98 грн.

Приклад 2. Грошова оцінка земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства площею 0,6000 га (в тому числі під ріллею площею 0,6000 га) села Гальчин.

Ділянка розташована в межах 4 оціночного району.

На даній земельній ділянці поширені лучно-чорноземні грунти середньосуглинкові (121д агровиробнича група).

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства площею 0,6000 га становить:

Цн=6000 м2 х 2,7520грн/м2 х 1 х 1 х 1 х 1 х 1 х 1,625 х 1,271 = 34103,47 грн.

Приклад 3. Грошова оцінка земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0145 га села Гальчин.

Ділянка розташована в межах 4 оціночного району.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі 0,0145 га становить:

Цн = 145 м2 х 133 грн/м2 х 1 х 1 х 1 х 1,303 х 2,5 х 0,929 х 1,608 = 93843,85 грн.

ВИСНОВКИ

1. Земля, що перебуває у власності територіальної громади, вважається комунальною власністю. До земель комунальної власності належать: усі землі в межах населеного пункту, крім земель приватної та державної власності; земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інше майно, що є об'єктами права спільної власності (незалежно від місця їх розташування); землі та земельні ділянки за межами населеного пункту, передані або передаються із земель державної власності у комунальну власність відповідно до закону.

2. Андрушівська міська територіальна громада – територіальна громада в Україні, в новоствореному Бердичівському районі Житомирської області, з адміністративним центром в місті Андрушівка. Об’єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах та за межами с. Гальчин Гальчинського старостинського округу.

3. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок Андрушівської міської ради (територія Гальчинського старостинського округу) виконана у відповідності до «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України. Графічний матеріал технічної документації включає Схему оціночних районів” (М 1:20000), Схему природно-сільськогосподарських районів (М 1:30000), а також Картограму агровиробничих груп ґрунтів (М 1:15000).

4. Згідно методики нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою: Цн = Пд х Нрд х Км1 х Км2 х Км3 х Км4 х Кцп х Кмц х Кні. Грошова оцінка земельної ділянки на території села Гальчин (Андрушівська ТГ): для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) площею 0,2500 га відповідно до формули склала 647198,98 грн; для ведення особистого селянського господарства площею 0,6000 га (в тому числі під ріллею площею

0,6000 га) – 34103,47 грн.; для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0145 га – 93843,85 грн.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Дорош О. С. Інвентаризація земель: методичні підходи до її проведення. АГРОСВІТ. 2015. №11. С. 24–30.

2. Земельний кодекс України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1056.

3. Корнілов Л.В. Землевпорядне проектування. Київ: Кондор., 2005. 150 с.

4. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: затвердженої Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002р. №1531. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text.

5. Планування і забудова територій: Державні будівельні норми. ДБН Б.2.2-12:2018 від 07.06.2018 URL https://dreamdim.ua/wpcontent/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf .

6. Податковий кодекс України: відомості Верховної Ради України, 2011. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text.

7. Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051. Дата оновлення: 31.12.2019. URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п.

8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" від 28 квітня 2021 року № 1423-IX: закон України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n1290%7C%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD.

9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: закон України від 01.07.2004. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text.

10. Про індексацію нормативної грошової оцінки земель: Лист Держгеокадастру України №6-28-0.222-323/2-23 від 12.01.2023року. URL: https://document.vobu.ua/doc/17410.

11. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: наказ Державного комітету із земельних ресурсів від 23.07.2010. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text.

12. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: Наказ Держкомзему України від 09.01.2003р. № 2. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text.

13. Про землеустрій: закон України. Редакція від 08.06.2023. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text.

14. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: закон України №2658-111 від 12.07.2001р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text.

15. Про оцінку земель: закон України № 1378-IV від 11.12.2003 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text.

16. Ступень М.Г., Гулько Р.Й. Оцінка земель: Навчальний посібник. Львів: Новий світ-2000”, 2005. 308 с.