

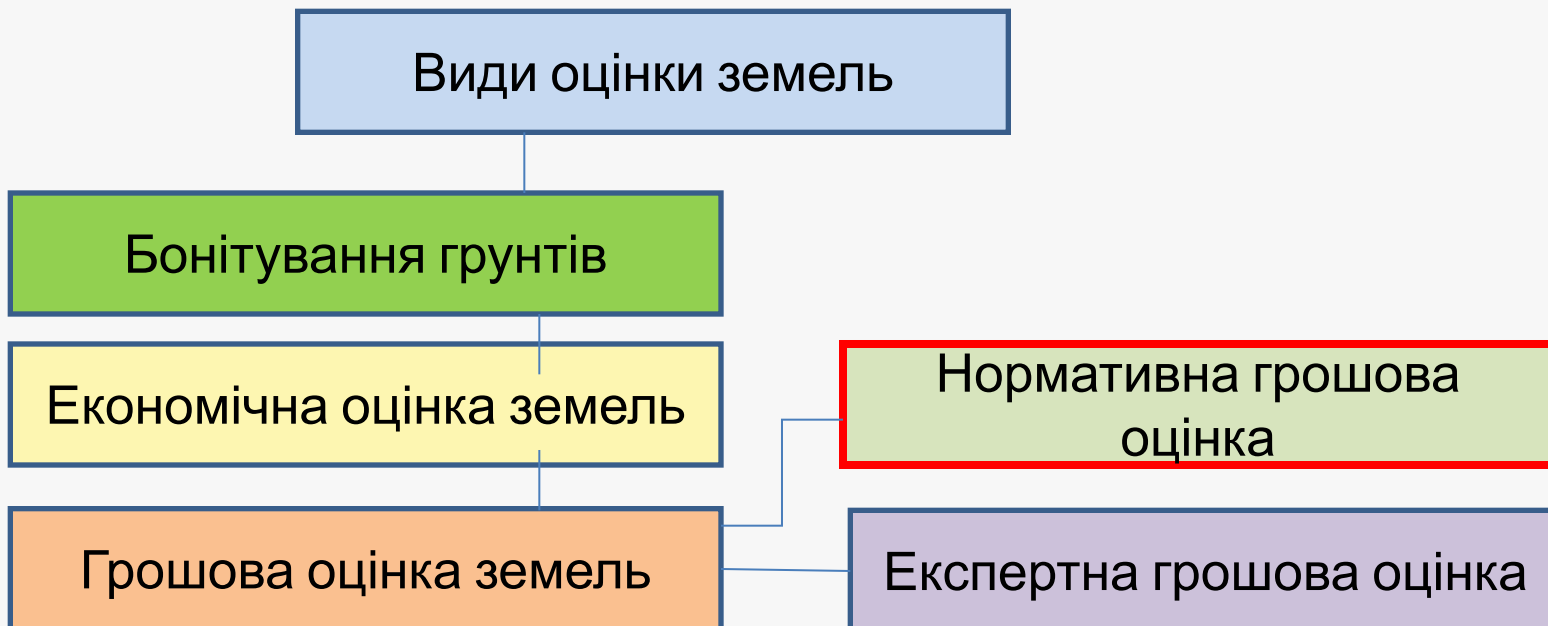
**НОРМАТИВНА ГРОШОВА
ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ
ПУНКТІВ**

Види оцінки земель в Україні

- ЗУ «Про оцінку земель» Стаття 5. Види оцінки земель

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- **бонітування ґрунтів;**
 - **економічна оцінка земель;**
 - **грошова оцінка земельних ділянок.**



- **Стаття 5.** Види оцінки земель (продовж.)
- Дані **бонітування ґрунтів** є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.
- Дані з **економічної оцінки** земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.
- **Грошова оцінка** земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути

- **ЗКУ Стаття 199. Бонітування ґрунтів**

- **1. Бонітування ґрунтів** - це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.
- **2. Бонітування ґрунтів** проводиться за **100-бальною шкалою**. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

- **ЗКУ Стаття 200. Економічна оцінка земель**
- **1. Економічна оцінка земель** - це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.
- **2. Економічна оцінка земель різного призначення** проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є **основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення.**
- **3. Економічна оцінка земель** визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.

- **ЗКУ Стаття 201. Грошова оцінка земельних ділянок**

- 1. Грошова оцінка земельних ділянок визначається на **рентній основі**.

- 2. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути **нормативною і експертною**.

- 3. **Нормативна грошова оцінка** земельних ділянок використовується для визначення розміру **земельного податку, втрат** сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

- 4. **Експертна грошова оцінка** використовується при здійсненні **цивільно-правових угод** щодо земельних ділянок.

- 5. Грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів

Використання нормативної грошової оцінки

(ЗУ «Про оцінку земель» стаття 5):

- визначення розміру **земельного податку, державного мита** при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок
- визначення **орендної плати** за земельні ділянки **державної та комунальної власності**
- визначення **втрат** сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва
- визначення вартості земельних ділянок площею **понад 50га** для розміщення **відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд**
- при розробці показників та механізмів **економічного стимулювання** раціонального використання та охорони земель.

Періодичність проведення нормативної грошової оцінки

- ЗУ «Про оцінку земель»
- Стаття 18. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок
- **у межах** населених пунктів **незалежно від їх цільового призначення** - не рідше ніж один раз на 5-7 років;
- **за межами** населених пунктів земельних ділянок **сільськогосподарського призначення** - не рідше ніж один раз на 5-7 років,
- **за межами** населених пунктів земельних ділянок **несільськогосподарського призначення** - не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Землі с-г призначення

Землі не с-г призначення

Землі населених
пунктів

Землі не с-г
призначення за межами
населених пунктів

«Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та **населених пунктів**» затверджена постановою КМУ від 23 березня 1995 р. № 213.

«Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та **населених пунктів**», затверджений Наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук N 18/15/21/11 від 27 січня 2006 року.

«Методика нормативної грошової оцінки земель **несільськогосподарського призначення** (крім земель населених пунктів)», затверджена постановою КМУ від 23 листопада 2011 р. № 1278.

«Порядок нормативної грошової оцінки земель **несільськогосподарського призначення** (крім земель населених пунктів)», затверджений Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 22.08.2013 № 508

Землі с-г
призначення



«**Методика** нормативної грошової оцінки земель **с-г** призначення, затверджена постановою КМУ від 16 листопада 2016 р. № 831

Землі населених
пунктів



«**Порядок** нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» Затверджений Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 № 489

Землі не с-г
призначення за
межами населених
пунктів



«Методика нормативної грошової оцінки земель **несільськогосподар. призначення** (крім земель населених пунктів)», затверджена постановою КМУ від 23.11. 2011 р. № 1278.

«Порядок нормативної грошової оцінки земель **несільськогосподар. призначення** (крім земель населених пунктів)», затверджений Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 22.08.2013 № 508

- **Населений пункт** – це елемент системи розселення; визначений суспільною необхідністю компактний ареал концентрації населення з усіма умовами для його існування (роботи, побуту та відпочинку).

- **Класифікація** населених пунктів:
 - за категоріями;
 - за чисельністю населення;
 - за адміністративним статусом;
 - за місцем в системі розселення та господарських функцій.

Категорії населених пунктів:

міста

селища

села

за чисельністю населення

Групи поселень	Населення, тис. осіб	
	Міста та селища	Села
Найбільш значні	Більше 1000	-
Значні	Від 500 до 1000	Більше 5
Великі	Від 250 до 500	Від 1 до 3 Від 0,5 до 1
Середні	Від 100 до 250 Від 50 до 100	Від 0,2 до 0,5
Малі	Від 20 до 50 Від 10 до 20 До 10	Від 0,05 до 0,2 До 0,05

За адміністративним статусом

- 1. Століца держави - м Київ
- 2. Місто державного значення Севастополь і столиця Автономної Республіки Крим Сімферополь
- 3. Обласні центри
- 4. Районні центри
- 5. Міста обласного значення
- 6. Міста районного значення
- 7. Центри сільрад
- 8. Інші населені пункти.

За місцем в системі розселення

- 1. Центр загальнодержавної системи розселення – м. Київ
- 2. Центри міжобласних (регіональних) систем розселення - Київ, Харків, Дніпропетровськ, Донецьк, Одеса, Сімферополь, Львів, Вінниця
- 3. Центри обласних систем розселення і системи розселення Автономної Республіки Крим
- 4. Центри міжрайонних систем розселення (наприклад, Шепетівка і Кам'янець-Подільський на Хмельниччині)
- 5. Центри районних систем розселення
- 6. Центри міжгосподарських систем розселення.

За господарською функцією

Багатофункціональні центри

Київ, Харків, Дніпропетровськ

З переважанням промислових функцій

Костянтинівка, Краматорськ, Павлоград

З переважанням промислових і транспортних функцій

Гайсин, Ковель, Ясинувата, Попасна, Сарни

З переважанням транспортних функцій

Козятин, Жмеринка, Рені, Знам'янка, Помічна, Чоп, Іловайськ, Дебальцеве,

З промисловими та рекреаційними функціями

Хмільник, Бердянськ, Боярка, Ірпінь, Феодосія, Скадовськ, Миргород

Рекреаційні центри

Слов'яногорськ, Трускавець, Яремча, Ялта, Алушта, Алушка, Євпаторія, Суда

Організаційно-господарські та культурно-побутові центри місцевого значення, центри аграрно-промислових комплексів

Амвросіївка, Яготин, Ромни, Могилів-Подільський)

Промислово-аграрні центри

Узин, Остер, Вашківці, Почаїв

функціонально-планувальна структура населених пунктів

Сельбищна територія

*Виробнича територія, в т.ч.
зовнішнього транспорту*

*Ландшафтно-рекреаційна
територія*

Сельбищна територія

ділянки житлових
будинків, громадських
установ

Внутрішнь-осельбищна
вулично-дорожня і
інженерна мережа

сквери

Місця загального
користування

площі

парки

бульвари

Виробнича територія

промислові підприємства і пов'язані з ними виробничі об'єкти

санітарно-захисні зони промислових підприємств

об'єкти спецпризначення (для потреб оборони)

Комунальні підприємства

Підприємства із переробки с-г продуктів

споруди зовнішнього транспорту, внутрішньої вулично-дорожньої та інженерної мережі

ділянки громадських установ і місць загального користування для обслуговування працюючих на підприємстві

ландшафтно-рекреаційні території

Озеленені простори,
водні простори та інші
сприятливі елементи
природного ландшафту

курортні зони (у містах і
селищах, що мають
лікувальні ресурси)

- Нормативна грошова оцінка території населених пунктів здійснюється *в межах встановленої межі населеного пункту.*
- **Земельний Кодекс України** (стаття 173):
- *Межа села, селища, міста* - умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію села, селища, міста, від інших територій.
- **ЗУ “Про землеустрій”:**
- проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень

- **Рішення** про встановлення і зміну меж приймаються:
- **щодо міст** - **Верховною Радою України** за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міських рад
- **сіл і селищ** - **Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською чи Севастопольською міськими радами** за поданням районних та відповідних сільських, селищних рад.

- **Приміська зона** – територія, що оточує місто і знаходиться з ним в тісному зв'язку, до складу якої входять
 - ліси, лісопарки та інші зелені насадження,
 - установи для масового відпочинку,
 - приміські населені пункти, землі сільськогосподарського призначення,
 - виробничі та комунальні підприємства, які обслуговують місто,
 - транспортні магістралі, які забезпечують зв'язки міста з приміською зоною.
- В межах приміської зони можуть виділятися кілька поясів (найближчий, дальній, серединний).

Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Базується на рентному підході.

Рентний дохід - дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки

інфраструктурне
облаштування
території

Переваги місця
розташування
відносно ринків
сировини, збуту та
робочої сили.

C_n - нормативна вартість квадратного метра земельної ділянки, (в гривнях);

B - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 кв.м (у гривнях),

H_n - норма прибутку (6%),

K_m - коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

$$C_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_\phi \times K_m,$$

H_k - норма капіталізації (3%);

K_ϕ - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо);

- **Коефіцієнт місця розташування K_m** - відображає вплив ренти місцеположення на загальний рентний дохід.

- $K_m = K_{m1} \times k_{m2} \times K_{m3},$

- K_{m1} - залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення - **регіональні фактори;**
- K_{m2} - залежність рентного доходу від ступеня містобудівної цінності території міста (економіко-планувальної зони) - **зональні фактори;**
- K_{m3} - залежність рентного доходу від особливостей місця розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони - **локальні чинники.**

Основні етапи проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

1 етап – Визначення базової (середньої) вартості 1 м² земель в населеному пункті

$$Ц_{нм} = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{м1},$$

2 етап – Економіко-планувальне зонування і встановлення зонального коефіцієнта $K_{м2}$ (диференціювання базової (середньої) вартості по економіко-планувальних зонах)

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \times K_{м2},$$

3 етап – Розрахунок вартості 1 кв.м земельної ділянки з урахуванням впливу **локальних факторів**

$$Ц_{нл} = Ц_{нз} \times K_{м3},$$

4 етап – Розрахунок вартості 1 кв.м земельної ділянки певного функціонального використання

$$Ц_n = Ц_{нл} \times K_{ф},$$

1 етап – Визначення базової (середньої) вартості 1 м2 земель в населеному пункті

$$Ц_{нм} = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{м1},$$

- **B** - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 кв.м (у гривнях);
- **Hп** - норма прибутку (6%);
- **Hк** - норма капіталізації (3%);
- **Км1** - залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення - **регіональні фактори**;

Витрати на освоєння та облаштування території (В)

$$Ц_{нм} = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{м1},$$

- п. 3.4. Порядку:
- **Витрати на освоєння та облаштування території (В)** включають **відновну вартість як первісну вартість**, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом **на початок року** проведення оцінки.
- **Індксація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів** у відповідності до чинного законодавства України.
- Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом

Особливості визначення базової вартості земель населеного пункту

- Основний елемент базової вартості земель - **витрати** на освоєння та облаштування території населеного пункту.
- **Інформаційна база** для визначення витрат:
- дані державної та відомчої статистичної звітності про натуральних і вартісних показниках, надані службами комунального господарства,
- матеріали чергових планів інженерних мереж, які ведуться міськими (селищними) службами, генерального плану розвитку населеного пункту.

Витрати на освоєння та облаштування території = **повна відновна вартість** витрат інженерної інфраструктури.

Повна відновна вартість - це сума витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки.

Показати таблиці для розрахунку відновної вартості

ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ назва міста, селища, села

станом на початок 20__ р. (якщо дані на початок 20__ р. відсутні, вказати рік звітних даних)

Водопостачання

№№	Назва параметру	Одиниця виміру	Кількість об'єктів	Потужність (для головних споруд)		Відновна (первісна) вартість основних фондів тис. грн.
				Проектна	Задіяна (існуюче навантаження)	
1.	Головні споруди :					
	· насосні станції перекачки	м ³ /добу				
	· очисні споруди	м ³ /добу				
	водозабори:	м ³ /добу				
	- поверхневі	м ³ /добу				
	- артезіанські	м ³ /добу				
	· резервуари	м ³				
2.	Магістральна мережа	км		--	--	
	у тому числі:					
	· діаметр від 100 мм до 200 мм	км		--	--	
	· діаметр від 200 мм до 300 мм	км		--	--	
	· діаметр від 300 мм до 400 мм	км		--	--	
	· більше 400 мм в межах міста (вказати за діаметрами)	км		--	--	

СТАНДАРТ СОУ ДКЗР 00032632- 0122009

Структура земель населеного пункту, які приймаються для розрахунку середньої вартості

1 кв м земель

Територіальні елементи

Площа,
га

Територія населеного пункту у встановлених межах

Територія, яка **приймається** для визначення середньої (базової) вартості 1м² земель населеного пункту, у т.ч.:

Забудовані землі, з них:

- під житловою забудовою

- землі промисловості

- землі громадського призначення

- землі комерційного використання

- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)

- землі технічної інфраструктури

- землі змішаного використання

- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі

Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд

Інші землі

2. Територія, яка **не враховувалась** при визначенні середньої (базової) вартості 1 м² земель, у т.ч.:

Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)

Ліси та інші лісовкриті площі

Відкриті землі без рослинного покриву

Внутрішні води

Смуга відводу залізниці

Територія, яка **приймається** для визначення середньої (базової) вартості 1м² земель

населеного пункту

житлова забудова

промисловості (крім земель, зайнятих відкритими розробками, породними відвалами, шахтами)

комерційного використання

• транспорту, зв'язку (крім земель магістральної залізниці та аеропорту)

технічна інфраструктура

змішаного використання

громадського призначення

землі відпочинку

зелені насадження загального користування

кладовища

зайняті поточним будівництвом

гідротехнічні споруди,

вулиці, набережні, площі

присадибні ділянки, надані громадянам.

Території, які **не** враховуються при розрахунку базової (середньої) вартості 1 кв.

м. земель

сільськогосподарські
землі (крім присадибних
ділянок)

відкриті землі

землі лісів та
інших лісовкриті
площі

водні акваторії

землі, зайняті відкритими
розробками, породними
відвалами, шахтами.

землі
магістральної
залізниці та
аеропорту

Км1 - **регіональний** коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

$$Ц_{нм} = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{м1},$$

- Значення коефіцієнта **Км1** є добутком коефіцієнтів, які враховують:
- **чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус** населеного пункту та його **господарські функції** (додаток до Порядку);
- **входження в приміську зону міст** з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше (додаток до Порядку);
- наявність у населеного пункту **статусу курорту** (додаток до Порядку);
- входження до **зон радіаційного забруднення** (додаток до Порядку);

2 етап – Економіко-планувальне зонування і встановлення зонального коефіцієнта $K_{м2}$

- Базова вартість 1 кв.м земель диференціюється за економіко-планувальними зонами.

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \times K_{м2},$$

- $Ц_{нз}$ - середня для економіко-планувальної зони вартість 1 кв.м земель.
- $K_{м2}$ - залежність рентного доходу від ступеня містобудівної цінності території міста (економіко-планувальної зони) - **зональні фактори.**

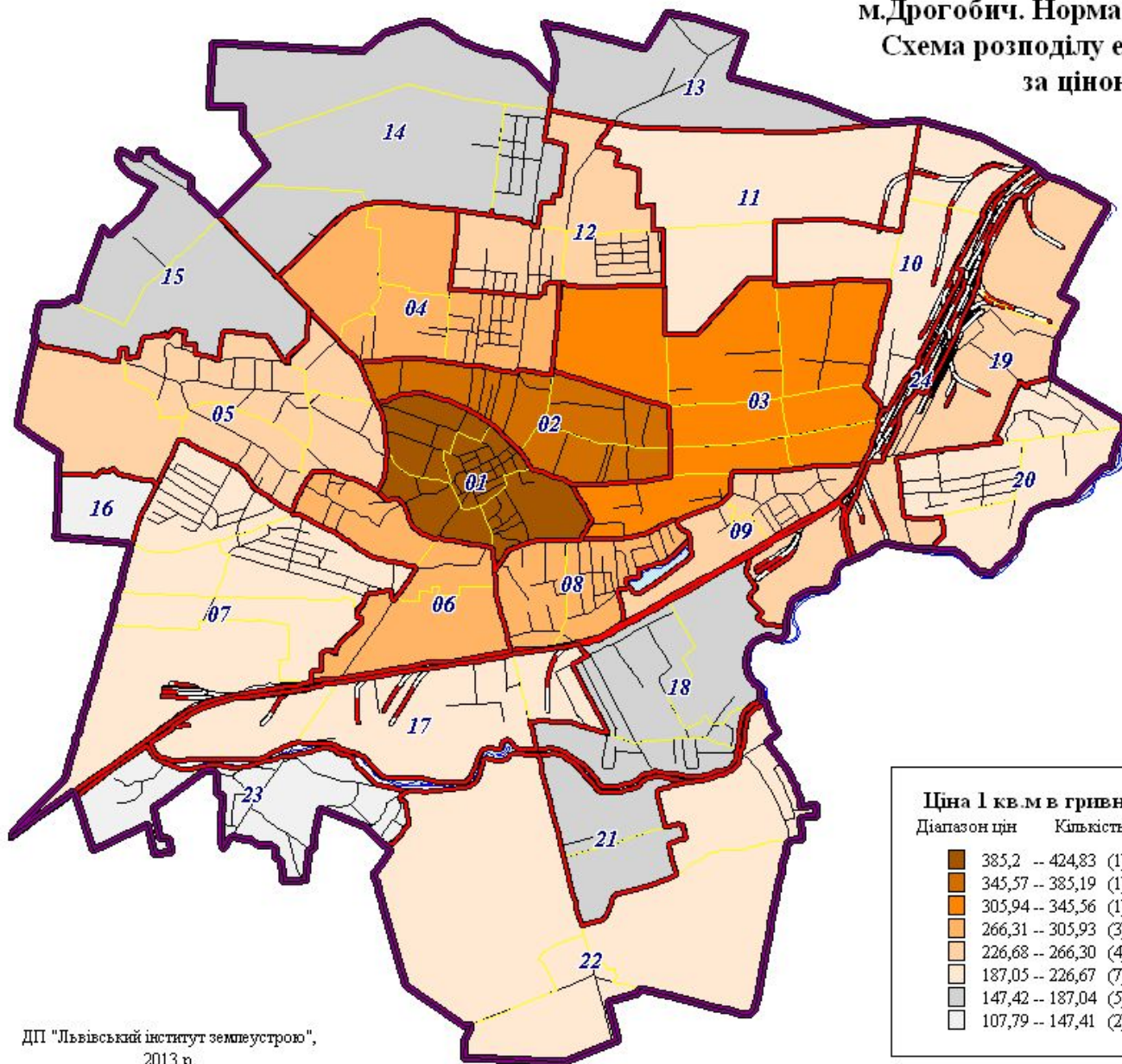
Критерії для визначення економіко-планувальних зон:

- 1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території.**
- 2. Доступність до:**
 - місць концентрації трудової діяльності (місць праці);
 - центрів громадського обслуговування;
 - місць масового відпочинку;
 - центру міста.
- 3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території.**
- 4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення.**
- 5. Екологічна якість території.**
- 6. Соціально-містобудівна привабливість середовища:**
 - різноманітність місць докладання праці;
 - наявність історико-культурних та природних пам'яток;
 - естетика архітектурної забудови і т.п.

Середня вартість 1 кв.м земель **не диференціюється** :

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги

м.Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
 Схема розподілу економіко-планувальних зон
 за ціною 1 кв.м в гривнях



Ціна 1 кв.м в гривнях

Діапазон ціни	Кількість зон
385,2 -- 424,83	(1)
345,57 -- 385,19	(1)
305,94 -- 345,56	(1)
266,31 -- 305,93	(3)
226,68 -- 266,30	(4)
187,05 -- 226,67	(7)
147,42 -- 187,04	(5)
107,79 -- 147,41	(2)

Зона	Км2	Грн/кв.м
01	2,01	424,83
02	1,77	374,11
03	1,47	310,70
04	1,31	276,88
05	1,13	238,84
06	1,39	293,79
07	1,01	213,47
08	1,26	266,31
09	1,11	234,61
10	1,06	224,04
11	0,97	205,02
12	1,14	240,95
13	0,71	150,07
14	0,87	183,88
15	0,77	162,75
16	0,68	143,72
17	0,93	196,56
18	0,83	175,43
19	1,18	249,40
20	0,96	202,91
21	0,84	177,54
22	1,03	217,70
23	0,51	107,79
24	1,00	211,36

- Значення коефіцієнта K_m визначається як **добуток пофакторних оцінок** з урахуванням **вагової характеристики** кожного з факторів.
- **Питома вага зональних рентоутворювальних факторів** визначається щодо кожного населеного пункту, **виходячи з його особливостей**.
- Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

Схема оціночних районів

м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема оціночних районів



- **Оціночні райони** - територіально і функціонально визначені утворення, в межах яких здійснюється оцінка споживчих властивостей (якостей) земель населених пунктів.
- Кількість оціночних районів залежить від:

розмір
населеного
пункту

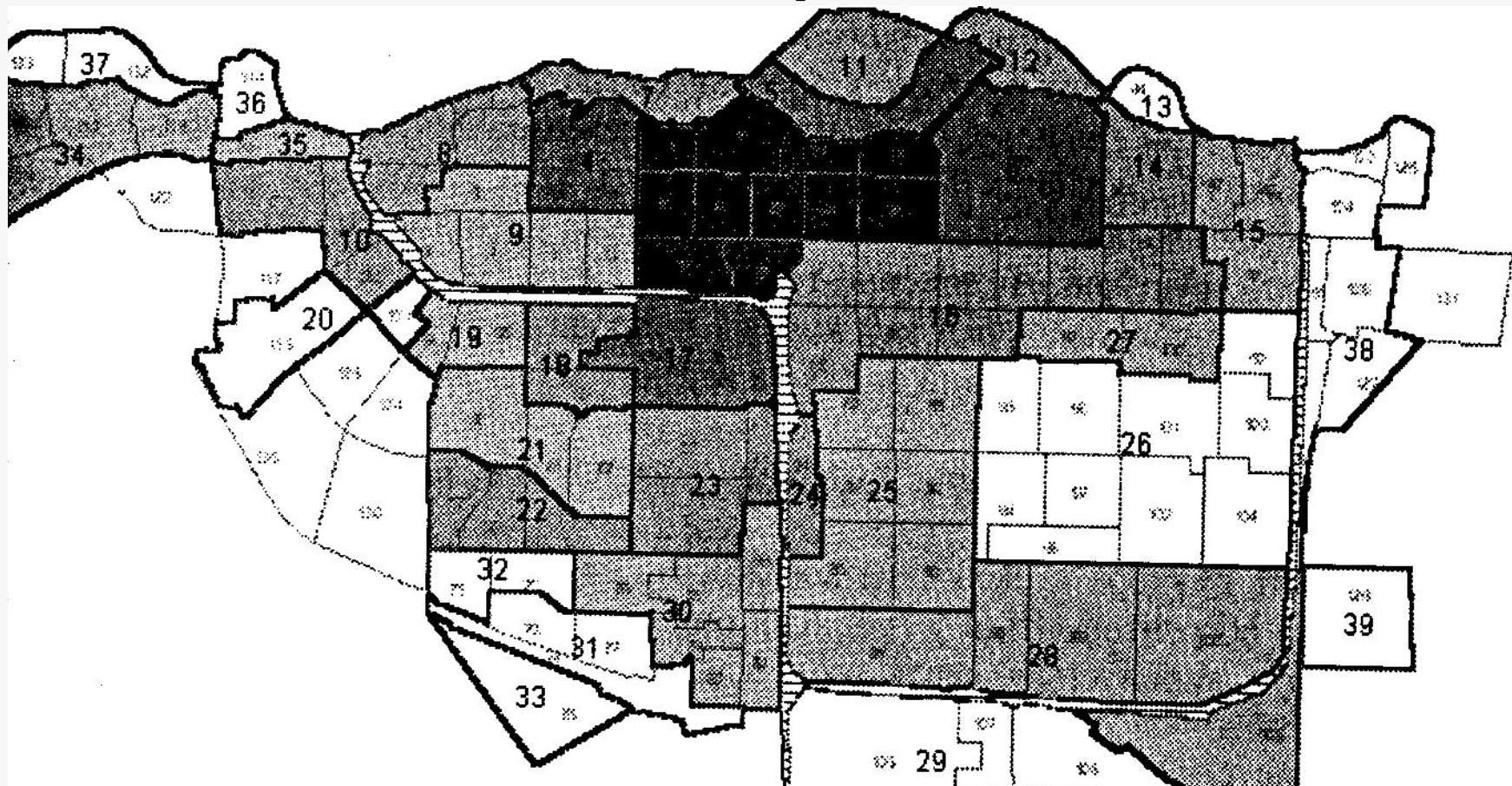
господарський
профіль
населеного
пункту

адміністративний
й статус
населеного
пункту

соціально-культурний
потенціал населеного
пункту

технічні можливості
авторського колективу з
обробки та аналізу
статистичного
матеріалу

Формування економіко-планувальних зон з оціночних районів



Критерії об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони

- Суміжність районів
- Переважно однотипне функціональне використання
- Близькість значень комплексного індексу цінності території

- Значення зонального коефіцієнта K_{m2} для економіко-планувальної зони визначається, як середньозважене значення індексів (за площею)

Методи визначення зонального коефіцієнта K_m

- 1. вартісний
- 2. функціональний
- 3. соціологічний
- 4. експертний
- 5. комбінований

Вартісний метод

- Базується на переведенні дії кожного з факторів, які впливають на якість території, в певну суму грошей.
- **Транспортно-функціональна зручність** - втрати виробництва за рахунок транспортної втоми при пересуванні;
- **Екологічна якість** - втрати населення і виробництва через негативний вплив окремих санітарно-гігієнічних інгредієнтів;
- **Соціальна привабливість** - підвищення продуктивності праці за рахунок естетичного задоволення і т.п.

Функціональний метод

- Оцінка кожного з факторів за його функціональними показниками - щільність, віддаленість, можливість нарощування потенціалу.
- **Оцінка транспортно-функціонального зручності території** – аналіз розподілу пересувань у часі.
- **Оцінка екологічного стану** - визначення концентрації (інтенсивності дії) того, чи іншого забруднювача навколишнього середовища
- **Оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення** - вивченні умов забезпечення оціночних районів об'єктами інженерної інфраструктури або (у разі їх відсутності) можливості підключення до міських інженерно-інфраструктурних мереж.
- **Оцінка функціонально-планувальних якостей території** – аналіз планувальної структури, функціонального використання, щільності забудови і

Соціологічний метод

- Полягає у визначенні за допомогою спеціальної **соціологічної анкети** ставлення жителів міста до кожного з факторів.
- Оцінка здійснюється за бальною шкалою
- Результати бальної оцінки узагальнюються методами математичної статистики

Експертний метод

- Базується на оцінці **групою експертів**, які добре ознайомлені з умовами населеного пункту.
- Експертна анкета
- Питання стосуються оцінки транспортно-функціонального зручності оціночного району, рівня він інженерного забезпечення, екологічного стану, соціально-містобудівної привабливості середовища, рівня забезпеченості установами соціальної інфраструктури, різноманітністю місць докладання праці, інженерно-геологічних умов

Зразок анкети експертної оцінки оціночного району

№	фактор	Оценочные районы								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Доступність до центру населеного пункту	5	3	4	3	2	2	3	3	4
2	Доступність до концентрованих місць праці	4	3	4	4	5	2	3	1	4
3	Доступність до місць відпочинку	5	3	4	3	1	1	2	3	5
4	Доступність до зупинок громадського транспорту	5	4	4	3	3	3	3	2	3
5	Рівень чистоти повітря	4	5	4	3	2	2	2	3	5
6	Рівень відсутності шуму	3	3	4	4	3	2	1	4	4
7	рівень тепlopостачання	5	5	4	3	4	5	4	3	2
8	рівень газопостачання	5	4	4	4	3	4	4	5	2
9	рівень водопостачання	4	4	3	3	3	4	3	4	2
10	Рівень забезпечення каналізацією	3	3	3	2	2	2	1	4	1
11	Забезпечення магазинами та установами громадського харчування	5	5	4	4	4	3	3	3	2
12	Забезпечення поліклініками та аптеками	4	5	4	4	3	4	3	2	2
13	Забезпечення школами та дитсадками	3	4	5	5	4	3	3	2	1
14	Естетика архітектурної забудови	4	5	4	3	4	3	4	3	5
15	Престижність району для проживання	5	4	4	3	3	3	2	4	4
16	Загальна сума балів за всіма чинниками	65	60	57	51	46	43	41	46	46
17	Середній бал по населеному пункту (сума балів за 1-9 районам, розділена на 9)	50,55								
18	Комплексний індекс цінності і-го району (рядок 16 / рядок 17)	1,3	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,8	0,9	0,9

Зважування факторів при визначенні комплексного індексу цінності території

- **Si** - транспортно-функціональне зручність розташування оціночних районів,
 - **Ei** - екологічний стан,
 - **Ui** - рівень забезпечення інженерною інфраструктурою
 - **Сi** - рівень соціально-містобудівної привабливості.
-
- • транспортно-функціональне зручність - 33%;
 - • екологічний стан - 23%;
 - • інженерно-інфраструктурні облаштування - 26%;
 - • соціально-містобудівна привабливість - 18%.
-
- **$I_i = [(S_i \times 33) + (E_i \times 23) + (U_i \times 26) + (C_i \times 18)]: 100.$**

Визначення зонального коефіцієнта КМ2 та грошова оцінка кв. м землі в межах економіко-планувальних зон

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	li	Км2	Грошова оцінка 1м2
1	1	1	1.06	51.76
	2	1		
	3	1.07		
	4	1.07		
	5	1.07		
	6	1.09		
	7	1.09		
	8	1.09		
	9	1.09		
	10	1.09		
	12	1		
20	1.02			
2	11	0.89	0.93	45.41
	13	0.86		
	14	0.86		
	15	0.84		
	16	0.86		
	17	0.96		
	18	0.96		
	27	0.96		
min			0.93	45.41
max			1.06	51.76

Опис меж економіко-планувальних зон

№ зони	Опис меж
1	Межа населеного пункту – вул. Жулянська – вул. Музейна – межа житлового кварталу та сіножатеї – межа житлового кварталу та ставка – вул. Петровського – межа населеного пункту
2	Межа населеного пункту – вул. Прикордонна – вул. Доброго дуба – вул. Березнева – вул. Симоненко – вул. Ярослава Мудрого – вул. Зелена – межа населеного пункту – вул. Петровського - межа житлового кварталу та ставка – межа житлового кварталу та сіножатеї – вул. Музейна – вул. Жулянська – межа населеного пункту
3	Межа населеного пункту – вул. Шляхова – вул. Чумацька – межа населеного пункту - вул. Зелена – вул. Ярослава Мудрого – вул. Симоненко – вул. Березнева – вул. Доброго дуба – межа населеного пункту
4	Межа населеного пункту – вул. Чумацька – вул. Шляхова – межа населеного пункту

3 етап – Розрахунок вартості 1 кв.м земельної ділянки з урахуванням впливу **локальних факторів**

$$Ц_{нл} = Ц_{нз} \times K_{мз},$$

- Кмз - коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від особливостей місця розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони - **локальні чинники**.
- **Групи локальних факторів:**
 - територіально-планувальні,
 - інженерно-геологічні,
 - історико-культурні,
 - природно-ландшафтні,
 - санітарно-гігієнічні
 - інженерно-інфраструктурні

Особливості врахування КмЗ

- Значення коефіцієнта КмЗ визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.
- При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати його значення **на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці.**
- Установлення частки площі здійснюється з використанням ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу, не меншого, ніж 1:10000, - для міст з чисельністю населення понад 100 тис. чол. та 1:5000 - для інших населених пунктів.

Вимоги до картографічної основи

- масштаб 1: 2000, 1: 5000, або 1: 10000.
- актуалізована станом на 1 січня року виконання нормативної грошової оцінки;
- всі елементи картографічної основи повинні чітко читатися;
- нанесена існуюча межа міста;
- в повному обсязі відображені вулично-дорожня мережа, головні споруди та магістральні мережі інженерного облаштування території, межі зон з особливим режимом використання земель (територіально-планувальні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні та інженерно-геологічні особливості території).

Система коефіцієнтів локальних факторів

- 1. функціонально-планувальні,
- 2. інженерно-інфраструктурні;
- 3. інженерно-геологічні,
- 4. історико-культурні,
- 5. природно-ландшафтні
- 6. санітарно-гігієнічні.

Функціонально-планувальні фактори

Назва локальних факторів

Значення коефіцієнтів

Місцезнаходження земельної ділянки:

в зоні пішохідної доступності до громадських центрів

1,04-1,2

у зоні магістралей підвищеного містоформуального значення

1,05-1,2

у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту

1,04-1,15

у зоні пішохідної доступності до національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів

1,04-1,15

у прирейковій зоні (ділянка, розташована або примикає до відводу залізниці, має під'їзну залізничну колію)

1,04-1,10

- **Громадський центр** - це зона концентрованого зосередження закладів обслуговування епізодичного і періодичного використання.
- Зона пішохідної доступності громадського центру - **300-500 м.**
- **Основа** - план існуючого стану міста, генеральний план.

- **Магістраль підвищеного ґрадоформуючого значення** - магістраль (вулиця) загальноміського та районного значення; пішохідна вулиця, транспортно-вантажна магістраль, які формують селітебні та виробничі планувальні утворення.
- Зона впливу магістралі - **100-500 м** залежно від планувальної ситуації та пішохідної доступності.
- **Основа** – планувальний каркас населеного пункту відповідно до рішення генерального плану і схеми населеного пункту.

- **Об'єкти швидкісного міського і зовнішнього пасажирського транспорту:**

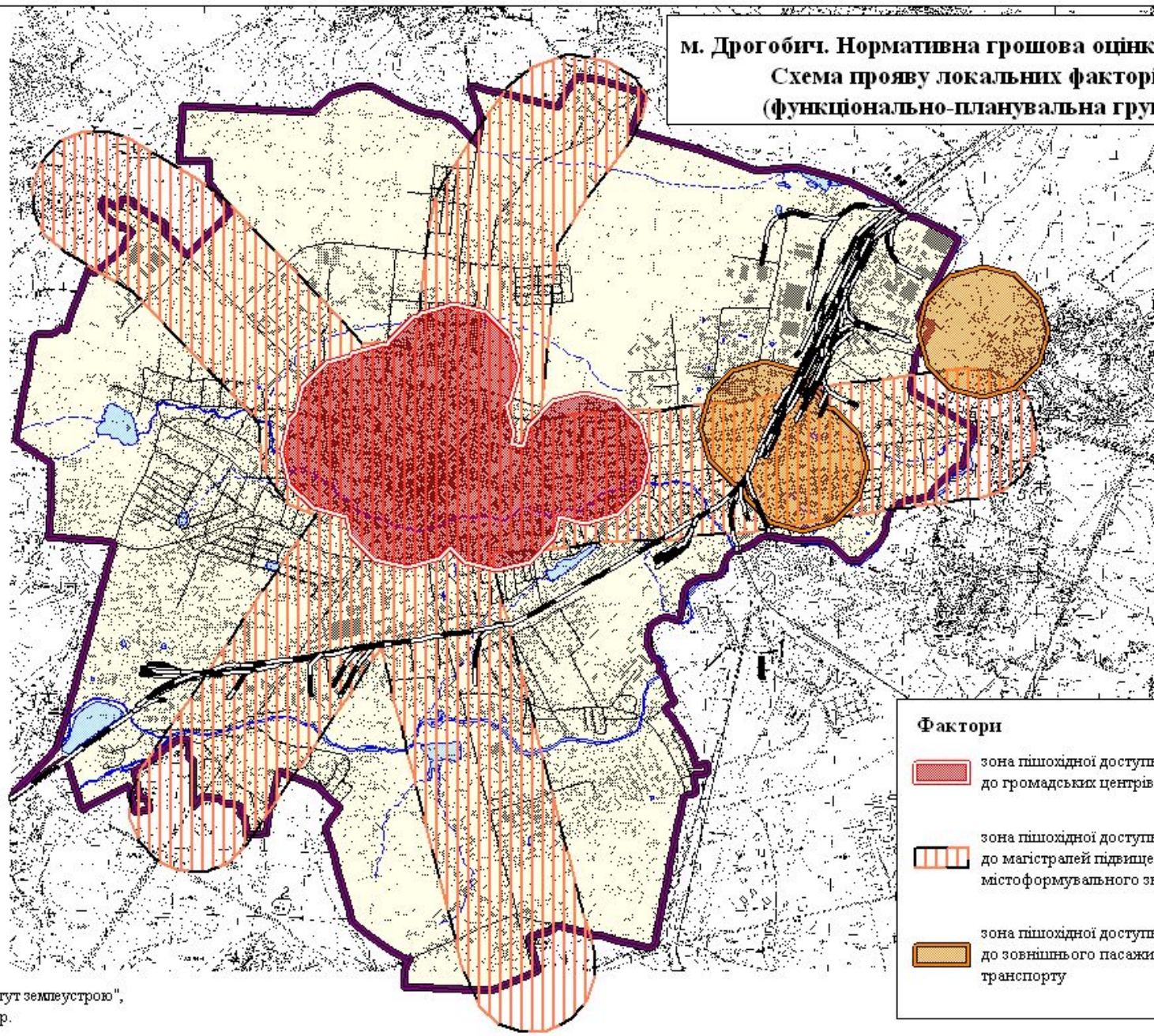
- • виходи станцій метрополітену;
- • зупинки швидкісного трамвая;
- • майданчики станцій та платформи електропоїздів;
- • автовокзали і автостанції;
- • залізничні вокзали;
- • аеропорти;
- • річкові й морські вокзали.

- **Пішохідна доступність об'єктів швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту:**

- • виходи станцій метрополітену та станції швидкісного трамвая - 500 метрів;
- • інші об'єкти - 500-1000 метрів.

- *Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до національних, зоологічним та дендрологічним паркам, паркам-пам'яткам садово-паркового мистецтва, ботанічним садам, заказникам, заповідні урочища, пам'ятників природи, курортам, паркам, лісах, зеленим зонам, пляжам.*
- Пішохідна доступність до природоохоронних і рекреаційних об'єктів приймається в залежності від його статусу та рангу населеного пункту в межах 500 метрів.

**м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема прояву локальних факторів
(функціонально-планувальна група)**



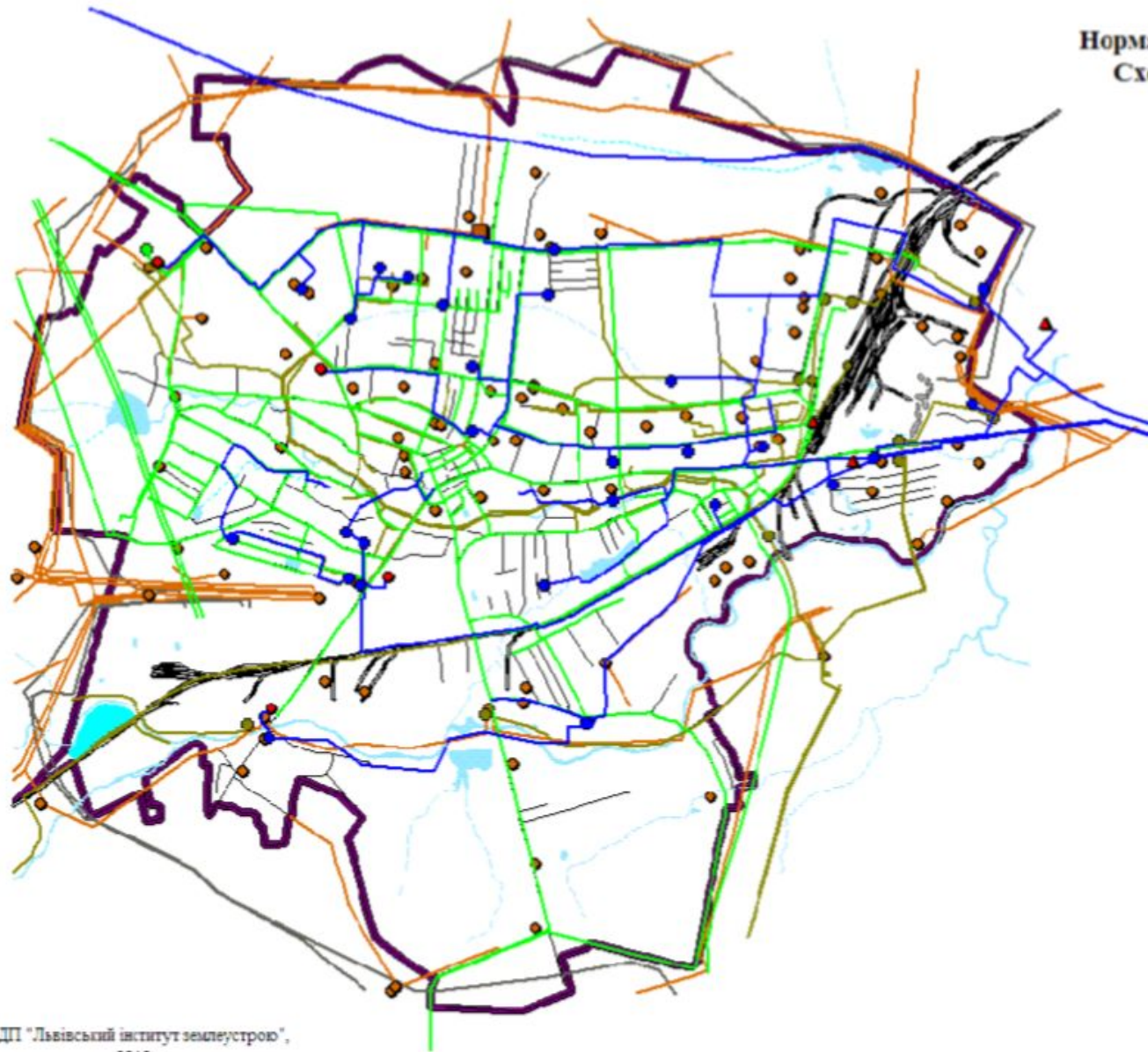
Фактори	
	зона пішоїдності до громадських центрів
	зона пішоїдності до магістралей підвищеного містоформувального значення
	зона пішоїдності до зовнішнього пасажирського транспорту

Інженерно-інфраструктурні фактори

Назва локальних факторів	Значення коефіцієнтів
Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,90-0,95
не забезпечена централізованим водопостачанням	0,90-0,95
не забезпечена каналізацією	0,90-0,95
не забезпечена централізованим теплопостачанням	0,90-0,95
не забезпечена централізованим газопостачанням	0,90-0,95

Схема інженерно-транспортної інфраструктури

м. Дрогобич.
Нормативна грошова оцінка земель.
Схема інженерно-транспортної інфраструктури

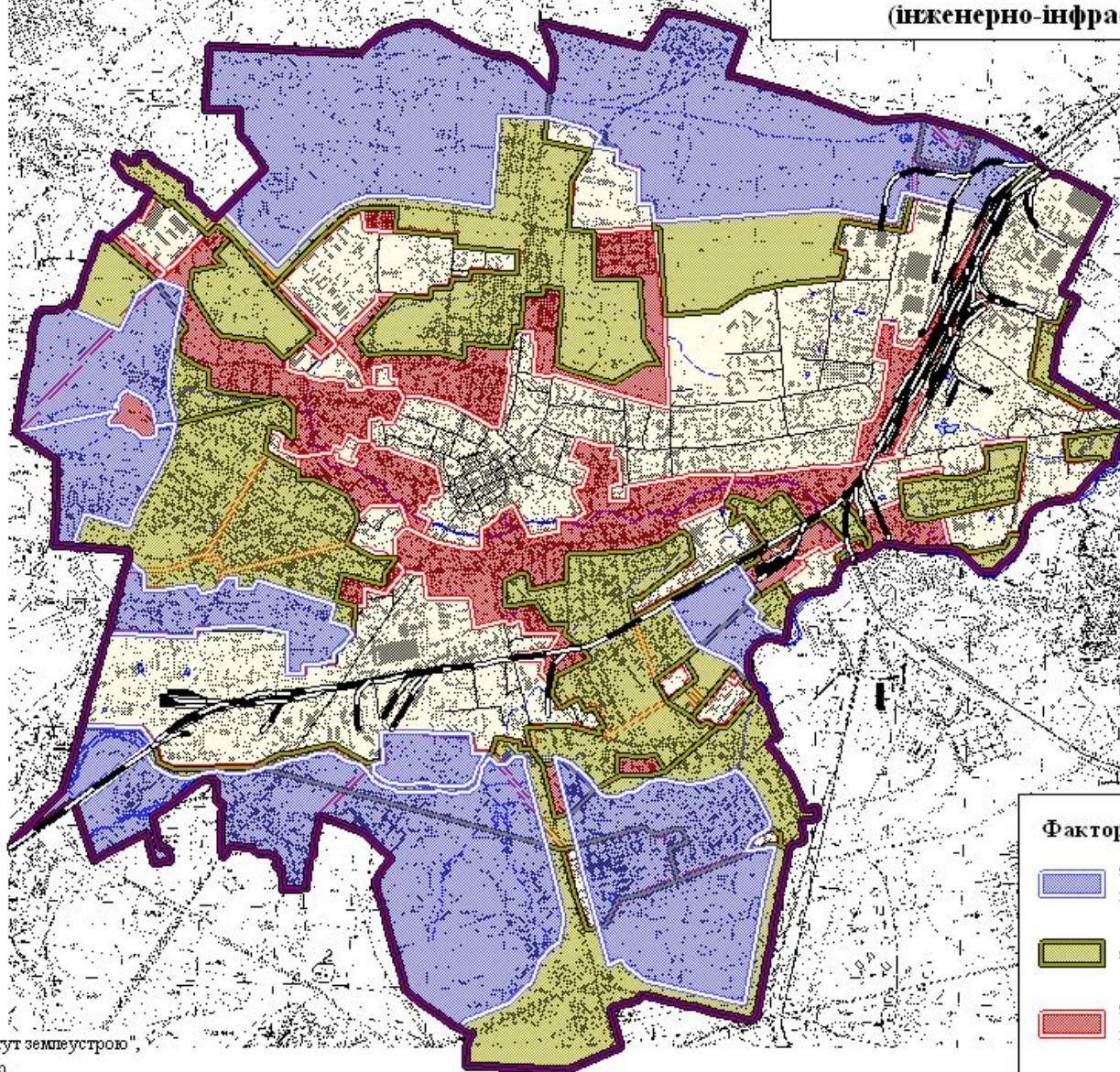


УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ




- ▲ вокзали
- ТЕЦ, котельні, теплові пункти
- ГРП, ГС
- мережа центрального газопостачання
- водозабірні станції
- мережа центрального водопостачання
- каналізаційні споруди
- мережа каналізації
- вузли каналізаційної мережі
- ПС Дрогобич-6
- ПС та трансформатори
- мережа централізованого електропостачання
- поклади нафти
- нафто- та нафтопродуктопроводи

W_к - ваговий коефіцієнт k-го фактору для оціночних районів з переважанням f-типу видом функціонального використання території;

**м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема прояву локальних факторів
(інженерно-інфраструктурна група)**



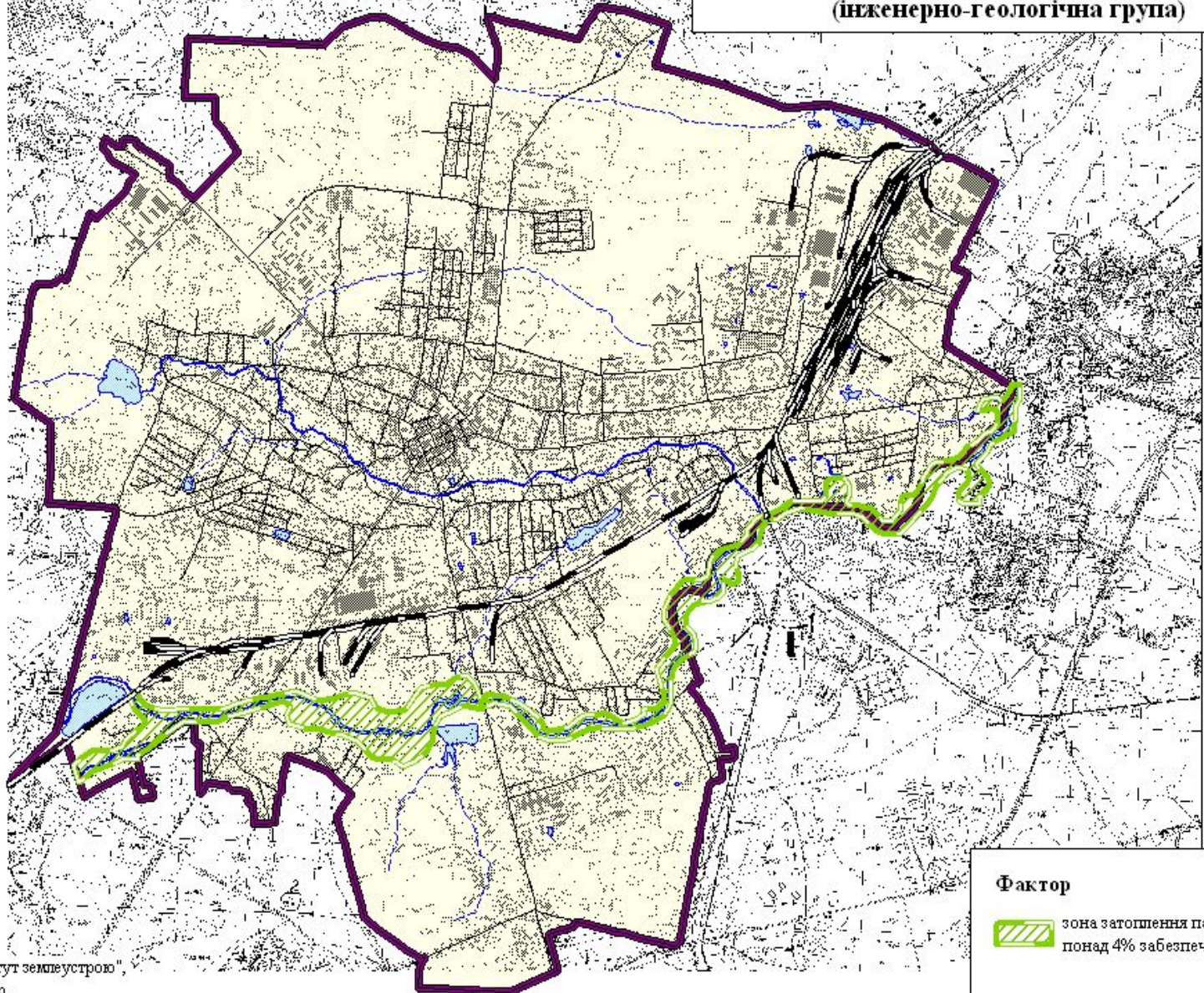
Фактори

-  зона не забезпечена централізованим водопостачанням
-  зона не забезпечена каналізацією
-  зона не забезпечена централізованим теплопостачанням


Інженерно-геологічні фактори

Назва локальних факторів	Значення коефіцієнтів
Місцезнаходження земельної ділянки	
в межах території, що має схил поверхні понад 20%	0,85-0,90
на ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/кв.см при потужності понад два метри	0,85-0,95
у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м	0,90-0,95
у зоні затоплення паводком понад 4% забезпеченості (шар затоплення понад два метри)	0,90-0,95
у зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується	0,90-0,95
у зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія - яри понад 10 м, штучні підземні виробки - катакомби, підроблені території, провали та значні тріщини у земній корі, у тому числі з виходом метану на поверхню)	0,75-0,90
на намивних (насипних) територіях	1,02-1,07

м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема прояву локальних факторів
(інженерно-геологічна група)



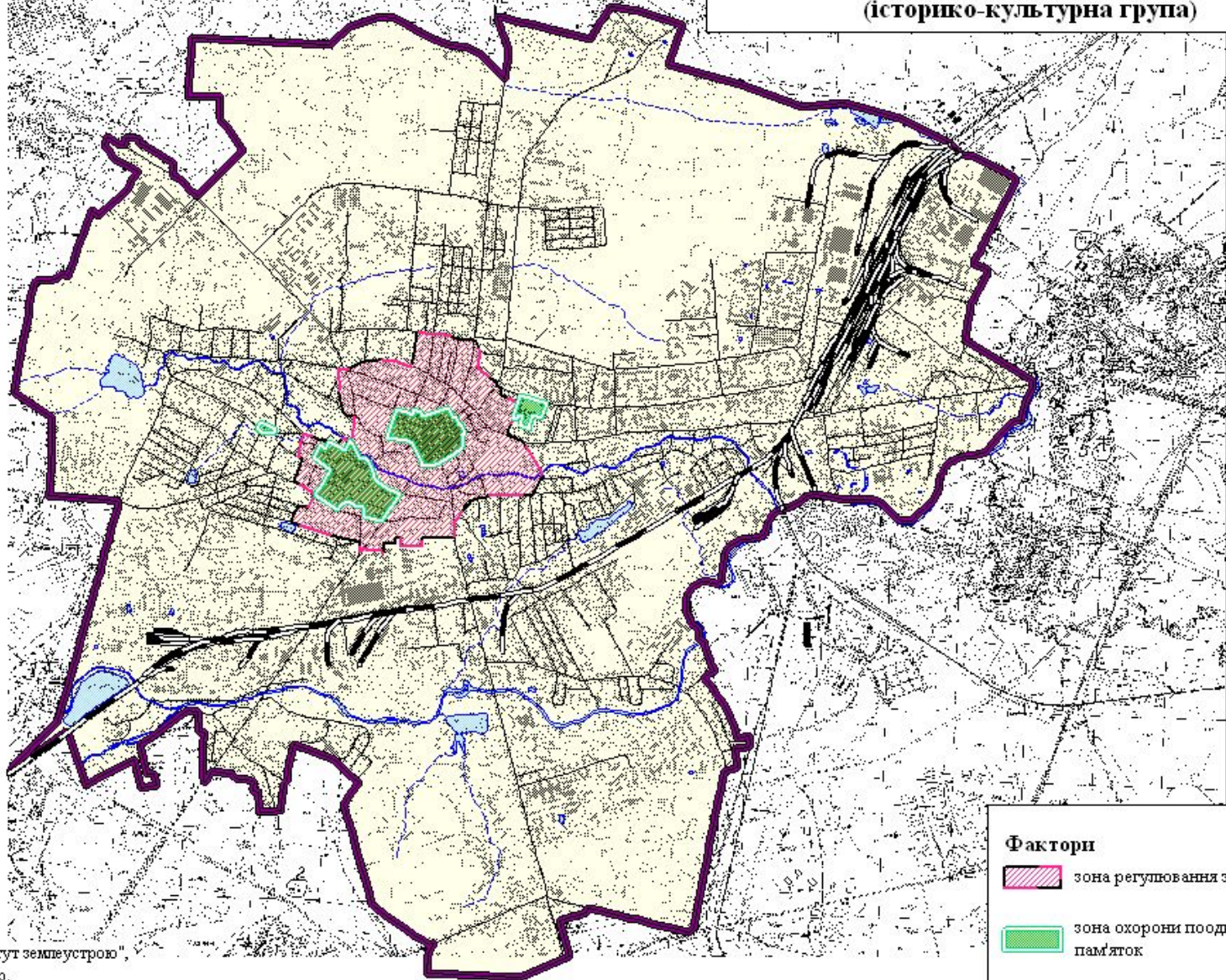
Фактор

 зона загрошення паводком
понад 4% забезпеченості



Історико-культурні фактори

Назва локальних факторів	Значення коефіцієнтів
Місцезнаходження земельної ділянки в межах заповідної території	1,08-1,20
у зоні регулювання забудови	1,07-1,11
у зоні історичного ландшафту, що охороняється	1,06-1,12
у зоні охорони поодиноких пам'яток	1,06-1,12

**м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема прояву локальних факторів
(історико-культурна група)**



Фактори

-  зона регулювання забудови
-  зона охорони поодиноких пам'яток

- ЗУ «Про охорону культурної спадщини» за видами об'єкти культурної спадщини поділяються на:
 - *археологічні*
 - *історичні*
 - *об'єкти монументального мистецтва*
 - *об'єкти архітектури*
 - *об'єкти містобудування*
 - *об'єкти садово-паркового мистецтва*
 - *ландшафтні*
 - *об'єкти науки і техніки*

Природно-ландшафтні фактори

Назва локальних факторів

Значення коефіцієнтів

Місцезнаходження земельної ділянки

в межах території **природоохоронного** призначення (національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи)

1,07-1,11

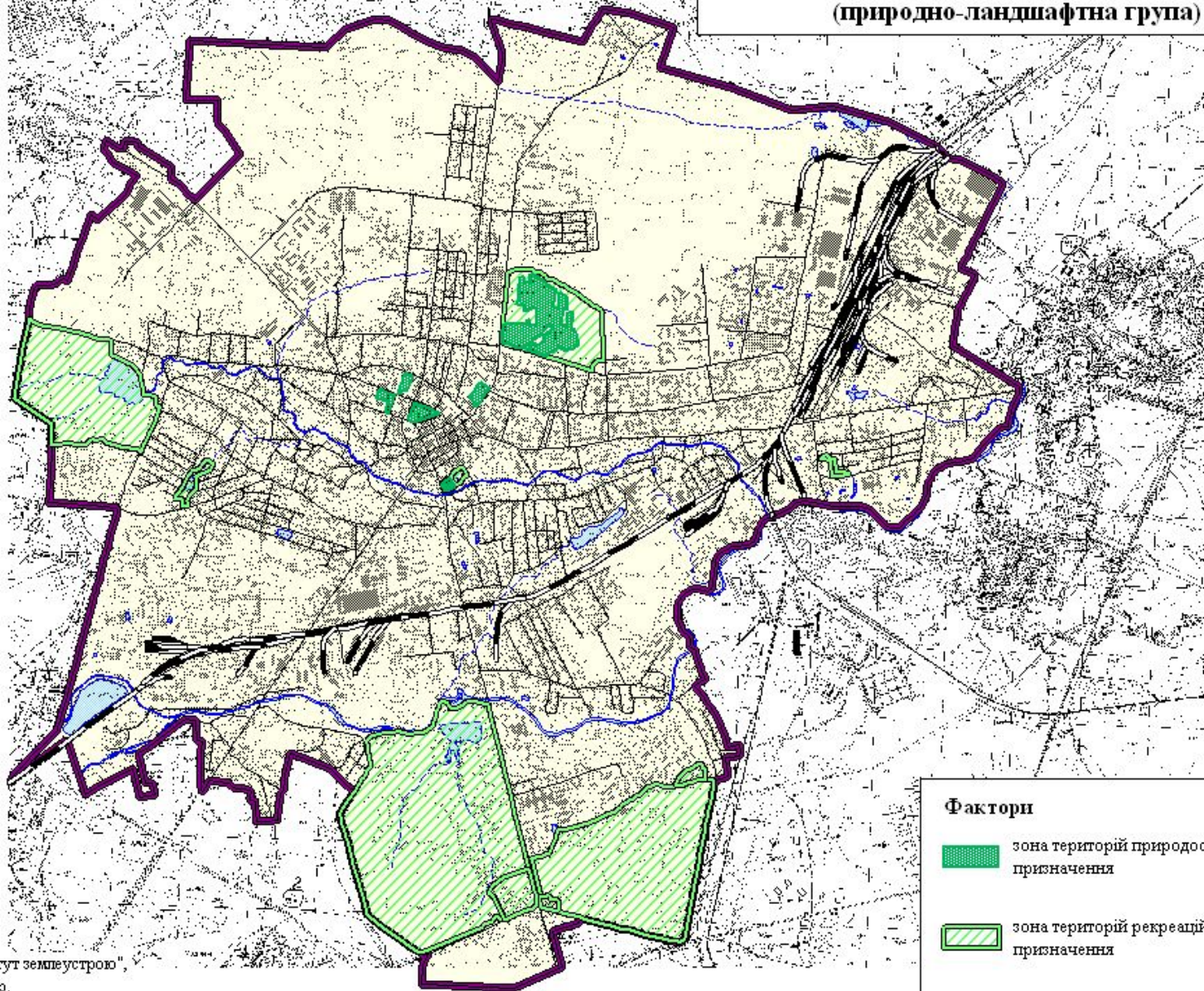
у межах території **оздоровчого** призначення (курортів та округів санітарної охорони)

1,06-1,10



у межах території **рекреаційного** призначення (земель туризму та відпочинку, парків та зелених зон)

1,05-1,09

**м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема прояву локальних факторів
(природно-ландшафтна група)**



Фактори

-  зона територій природоохоронного призначення
-  зона територій рекреаційного призначення

ЗУ "Про охорону навколишнього природного середовища»

система природних територій та об'єктів, що підлягають особливій охороні:

- *природно-заповідний фонд України* (національні, зоологічні та дендрологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, ботанічні сади, заказники, заповідні урочища, пам'ятки природи);
- *курортні та лікувально-оздоровчі зони;*
- *рекреаційні зони (землі туризму і відпочинку, парки та зелені зони).*

Санітарно-гігієнічні фактори

Назва локальних факторів

Значення коефіцієнтів

Місцезнаходження земельної ділянки

*у санітарно-захисній зоні

0,80-0,96

у водоохоронній зоні

1,02-1,05

*у зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря

0,80-0,95

*у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля

0,90-0,95

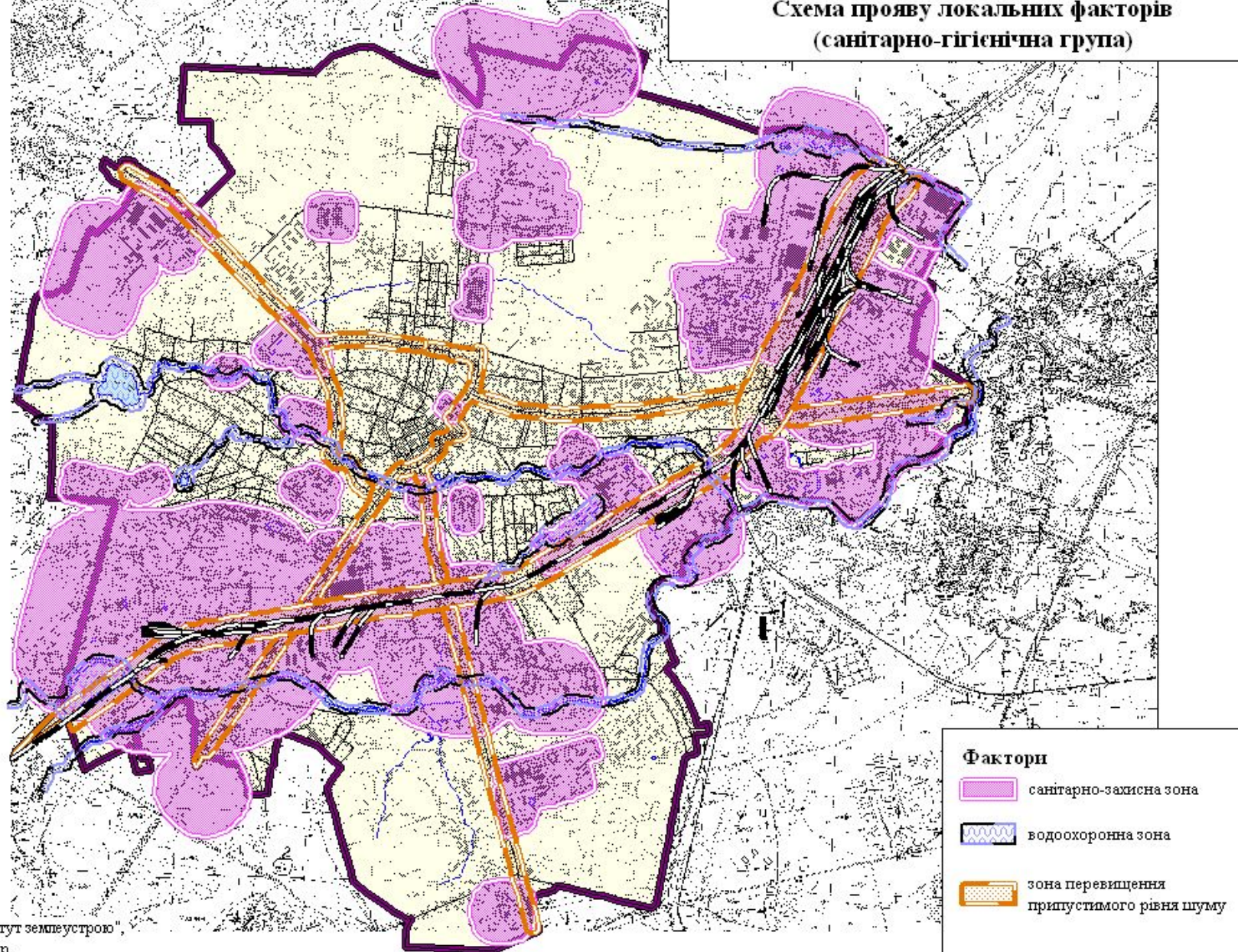
*у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів

0,90-0,97

*в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали), на територіях, зайнятих породними відвалами і териконами

0,90-0,95

м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема прояву локальних факторів
(санітарно-гігієнічна група)



4 етап – Розрахунок вартості 1 кв.м земельної ділянки певного функціонального

До 10.1.2017 року

використання

- Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) ураховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.
- Віднесення земель до категорії земель за функціональним використанням провадиться згідно з Інструкцією з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель відповідно до видів економічної діяльності, зазначених у довідках, що надають юридичним особам органи державної статистики.
- Кф для земельних ділянок **змішаного** використання визначається як середньозважене (за площею) значення Кф окремих частин земельної ділянки.
- Підставою для виділення частин земельної ділянки різного функціонального використання є виключно **затверджені дані інвентаризації** земельної ділянки та землеустрою.

4 етап – Розрахунок вартості 1 кв.м земельної ділянки певного **функціонального використання**

- Коефіцієнт, який характеризує **функціональне використання земельної ділянки (Кф)**, встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1011/18306

- Кф приймається за видами економічної діяльності в межах земельної діяльності у відповідності із Додатком 1 “Порядку...”

Категорія земель за функцією використання	Код розділу КВЕД	Склад категорії земель	Значення коефіцієнта K_{ϕ}
Землі житлової забудови	A	Землі індивідуального житлового будівництва і господарських будівель Землі малоповерхової і багатоповерхової несадибної забудови Землі сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і спорудами	1,0
Землі промисловості	DA	Землі харчової промисловості (уключаючи риболовство; діяльність рибозрозплідників; рибних ферм; послуги, пов'язані з рибним господарством) Землі тютюнової промисловості (окрім вирощування тютюну та махорки, що відноситься до земель сільськогосподарського використання)	1,2
	B	Землі мисливства та пов'язаних з ним послуг	
	DB	Землі текстильної промисловості та пошиття одягу Землі виробництв готового одягу та хутра	

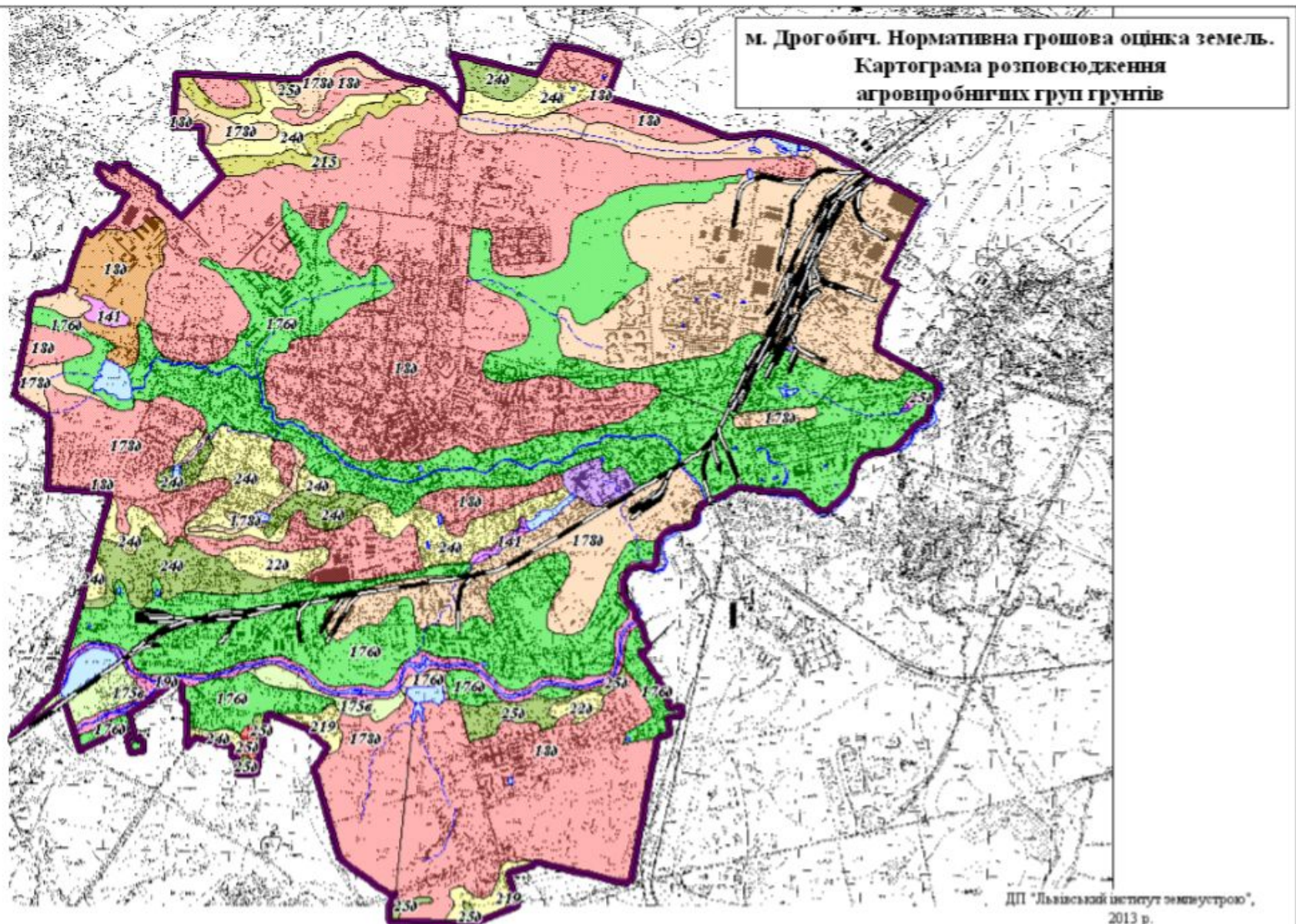
Код КВЦПЗ			Земельна ділянка	К ф	
розділ	підрозділ				
Секція А	Землі сільськогосподарського призначення				
01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1,0		
	01.02	Для ведення фермерського господарства			
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства			
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства			
	01.05	Для індивідуального садівництва			
	01.06	Для колективного садівництва			
	01.07	Для городництва			
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби			
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей		0,7	
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства			
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	1,0		
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	2,5		
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	1,0		
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5		
Секція В	Землі житлової та громадської забудови				
02	Землі житлової забудови				
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1,0		
	02.02	Для колективного житлового будівництва			
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку			
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання			
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів			
	02.06	Для колективного гаражного будівництва			
	02.07	Для іншої житлової забудови			
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01-02.07 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5		

Грошова оцінка земель різного функціонального використання у розрізі економіко-планувальних зон (грн за 1 м²)

- Землі харчової промисловості – 1,2
- Землі промисловості – 1,2
- Землі гірничої промисловості, гірничих розробок – 1
- Землі громадського призначення – 0,7
- Землі змішаного використання – 1
- Землі транспорту, зв'язку – 1
- Землі технічної інфраструктури – 0,65
- Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі – 0,5
- Землі житлової забудови – 1
- Інші відкриті (незабудовані) землі – 0,1
- Землі під виробничими дворами і будівлями КСП – 1
- Землі під водою з площею акваторії до 50 га включно – 0,5
- Землі зелених насаджень – 0,5
- Землі кладовищ та крематоріїв – 0,5
- Землі запасу та резервного фонду – 0,5

№ зони	Кф = 2.5	Кф = 1.2	Кф = 1	Кф = 0.7	Кф = 0.65	Кф = 0.5	Кф = 0.1
1	129.4	62.11	51.76	36.23	33.64	25.88	5.18
2	113.53	54.49	45.41	31.79	29.52	22.7	4.54

Картограма розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів



Агровиробничі групи ґрунтів на території населеного пункту

Шифр агрогрупи	Назва агровиробничих груп
18д	Дерново-підзолисті поверхнево-глеюваті середньосуглинкові
19д	Дерново-підзолисті поверхнево-глейові середньосуглинкові
22д	Дерново-підзолисті середньозмиті середньосуглинкові
24д	Дерново-підзолисті поверхнево-глеюваті слабозмиті середньосуглинкові
25д	Дерново-підзолисті поверхнево-глеюваті середньозмиті середньосуглинкові
26д	Дерново-підзолисті поверхнево-глеюваті сильнозмиті середньосуглинкові
141	Лучно-болотні переважно суглинкові
175в	Дернові неглибокі супіщані
176д	Дернові глибокі переважно опідзолені глеюваті середньосуглинкові
178д	Дернові глибокі глейові середньосуглинкові
215	Змиті та розмиті ґрунти, порушені землі
219	Ріняки заплавл

Бали бонітет агровиробничих груп ґрунтів

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
1	2	3	4	5
18д	20	16	22	22
19д	10	6	12	12
22д	9	8	8	9
24д	12	9	13	13
25д	8	6	8	9
26д	7	5	7	9
141	4	1	4	4
175в	17	10	19	18
176д	25	15	27	26
178д	13	5	15	14
215	3	3	3	2
219	2	-	2	2

Грошова оцінка 1 га земель агровиробничих груп ґрунтів ($\Gamma_{\text{АГР.}}$)

$$\Gamma_{\text{АГР.}} = \Gamma_{\text{Х}} \frac{\text{Б}_{\text{АГР.}}}{\text{Б}}$$

Γ – грошова оцінка 1 га відповідних с-г угідь по с-г підприємству;

$\text{Б}_{\text{АГР.}}$ – бал бонітету даної агровиробничої групи ґрунтів;

Б – середній бал бонітету ґрунтів природно-сільськогосподарського району.

Грошова оцінка 1 га земель по базовому с-г підприємству,

- ріллі – 14968,32 грн.,

• багаторічних насаджень – 181988,5 грн.,

• сіножатей – 2437,44 грн.;

• пасовищ – 2455,36 грн.

Категорія угідь	Середній бал бонітету по базовому с-г підприємству
Рілля	27
Багаторічні насадження	40
Сіножаті	41
Пасовища	11

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь

Шифри агрогруп	Грошова оцінка, грн. за 1 га			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
18д	6769,581	12218,727	5781,714	5021,947
19д	3384,78	4582,0394	3153,663	2739,254
22д	3046,336	6109,3574	2102,438	2054,443
24д	4061,753	6873,0286	3416,451	2967,516
25д	2707,828	4582,0394	2102,438	2054,443
26д	2369,384	3818,3438	1839,614	2054,443
141	1353,925	763,659	1051,225	913,0724
175в	5754,164	7636,7242	4993,277	4108,875
176д	8461,993	11455,068	7095,715	5935,056
178д	4400,261	3818,3438	3942,064	3195,802
215	1015,417	2291,0136	788,4006	456,5484
219	676,9517	-	525,6126	456,5484
Середньозважене значення вартості по угідях	6226,9991	9380,9200	5302,5974	4512,2107



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ
Держгеокадастр
вул. Народного Ополчення, 3, м. Київ, 03680, МСП, тел. 249-96-91, 249-96-75, факс 249-96-70
land@land.gov.ua

11.01.2016 № 28-0.22-201/2-16

На

від

Державна фіскальна служба України

Про індексацію нормативної грошової оцінки земель

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру на виконання пункту 289.3 статті 289 Податкового кодексу України повідомляє.

За інформацією Державної служби статистики України, індекс споживчих цін за 2015 рік становив 143,3%.

Враховуючи це, коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, розрахований відповідно до пункту 289.2 статті Податкового кодексу України, станом на 1 січня 2016 року становить 1,433.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель. Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять: 1996 рік – 1,703, 1997 рік – 1,059, 1998 рік – 1,006, 1999 рік – 1,127, 2000 рік – 1,182, 2001 рік – 1,02, 2005 рік – 1,035, 2007 рік – 1,028, 2008 рік – 1,152, 2009 рік – 1,059, 2010 рік – 1,0, 2011 рік – 1,0, 2012 рік – 1,0, 2013 рік – 1,0, 2014 рік – 1,249, 2015 рік – 1,433. Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалася.

Разом з тим, відповідно до пункту 6 підрозділу 6 Перехідних положень Податкового кодексу України (в редакції Закону України від 24.12.2015 № 909 – VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році») встановлено, що індекс споживчих цін за 2015 рік, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів), застосовується із значення 120 відсотків.

Враховуючи викладене, значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів) за 2015 рік становить 1,2.



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА СТАТИСТИКИ УКРАЇНИ
(Держстат)

вул. Шота Руставелі, 3, м. Київ, 01601, телефон (044) 287-24-22, факс (044) 235-37-39
E-mail: office@ukrstat.gov.ua Web: http://www.ukrstat.gov.ua Код ЄДРПОУ 37507880

11.01.2016

№ 11.1-5/6-76

На № ДС-6-28-0.22-17295/23-15

від 16.12.2015

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Державна служба статистики на запит повідомляє, що індекс споживчих цін (без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції) у 2015 році (грудень до грудня попереднього року) становив 143,3%.

В. о. Голови

І. Жук

Профаська Надія Вікторівна
235-30-11

ВИТЯГЗ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

- Назва земельної ділянки _____
- Місцезнаходження _____
- Власник (користувач) _____
- Місцезнаходження власника (користувача)

- Площа земельної ділянки, кв. м _____
- Середня вартість земельної ділянки, грн/кв.
м _____
- Економіко-планувальна зона _____
- Коефіцієнт K_{M2} _____
- Локальні коеф-ти на місцезнаходження зем.ділянки у межах економіко-планувальної зони _____
- Сукупний коефіцієнт K_{M3} _____
- Коефіцієнт K_{ϕ} _____
- Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки $K(i)$ _____
- Нормативна грошова оцінка кв. м земельної ділянки під забудовою, грн
- Площа земельної ділянки під забудовою, кв. м _____
- Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн

- Сільськогосподарські угіддя Вартість 1 га, грн

- Площа, га _____

ВИТЯГ

із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

Заявник:

Кадастровий номер земельної ділянки:

Місце розташування земельної ділянки:

Категорія земель:

Цільове призначення земельної ділянки:

Площа земельної ділянки, м⁻²:

Середня (базова) вартість земель населеного пункту, грн/м⁻²:

Номер економіко-планувальної зони:

Коефіцієнт Км2:

Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки:

Сукупний коефіцієнт Км3:

Коефіцієнт Кф:

Площа сільськогосподарських угідь, га:

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн:

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки:

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн:

Витяг сформував:

(посада, прізвище, ім'я, по батькові, підпис)

Приклад 1. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки промислового підприємства

- Промислове підприємство (металургійний комбінат) розташована у межах економіко-планувальної зони ($K_{м2} = 2,13$.)
- Площа ділянки = 10433384 м².
- **Базова вартість території міста** = 64,74 грн./кв.м.
- Нормативна вартість земель комбінату з урахуванням **$K_{м2} = 137,90$ грн./кв.м**
- **Локальні фактори:**
 - в зоні пішохідної доступності громадського центру ($K = 1,12$),
 - в зоні магістралі підвищеного градоформуєчого значення ($K = 1,10$),
 - має під'їзну залізничну колію ($K = 1,05$),
 - розташоване на намивній території ($K = 1,05$).
 - примикає до вулиці з твердим покриттям,
 - має централізовані водо-, газо-, та теплопостачання і каналізацію.
 - Фактори, які знижують цінність земельної ділянки, відсутні.
- **Сукупний локальний коефіцієнт $K_{м3}$** становитиме:
- $K_{м3} = 1,12 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,358$.

- Сукупний локальний коефіцієнт $K_{м3}$ становитиме:
- **$K_{м3} = 1,12 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,358$.**
- Площа ділянки = 10433384 м².
- **Базова вартість території міста = 64,74 грн./кв.м.**
- Нормативна вартість земель комбінату з урахуванням **$K_{м2} = 137,90$ грн./ кв.м**
- Ділянка відноситься до категорії "Землі промисловості" і має коефіцієнт **$K_{ф} = 1,20$.**
- Нормативна вартість 1 м² території комбінату.
- **$C_{н} = 137,9$ грн. $\times 1,358 \times 1,20 = 224,72$ грн.**
- Нормативна вартість всієї земельної ділянки площею 10433384 м² (1043,38 га) :
- **$224,72$ грн / м² $\times 10433384$ м² = 2344590000 грн.**

Приклад 2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки санаторію-профілакторію

- Земельна ділянка розташована у межах економіко-планувальної зони ($K_{м2} = 2,05$)
- **Площа земельної ділянки** = 37800 м².
- **Базова вартість території міста** = 64,74 грн./кв.м
- Нормативна вартість земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта $K_{м2} = 132,72$ грн. за 1 м².
- **Локальні фактори:**
 - в зоні пішохідної доступності громадського центру ($K = 1,12$),
 - в пішохідній доступності від парку ($K = 1,05$),
 - у зоні магістралі підвищеного градоформірующого значення ($K = 1,10$).
 - примикає до вулиці з твердим покриттям, має централізовані водо-, газо-, теплопостачання і каналізацію.
 - ділянка має ухил поверхні більше 15% ($K = 0,90$).
- **$K_{м3} = 1,12 \times 1,10 \times 1,05 \times 0,90 = 1,164$.**

- $K_{м3} = 1,12 \times 1,10 \times 1,05 \times 0,90 = 1,164.$

- **Площа земельної ділянки = 37800 м².**
- **Базова вартість території міста = 64,74 грн./кв.м**
- **Нормативна вартість земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта $K_{м2} = 132,72$ грн. за 1 м².**
- **Дана ділянка відноситься до категорії "Землі рекреації" і має коефіцієнт $K_f = 0,5$.**
- **Нормативна вартість 1 м² земельної ділянки санаторію-профілакторію:**
- **$C_n = 132,72 \text{ грн.} \times 1,164 \times 0,5 = 77243 \text{ грн.}$**
- **Нормативна вартість всієї земельної ділянки площею 37 800 м² (3,78 га):**
- **$77,243 \text{ грн.} / \text{м}^2 \times 37800 \text{ м}^2 = 2919 795,4 \text{ грн.}$**

Приклад 3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка перебуває у власності громадянина

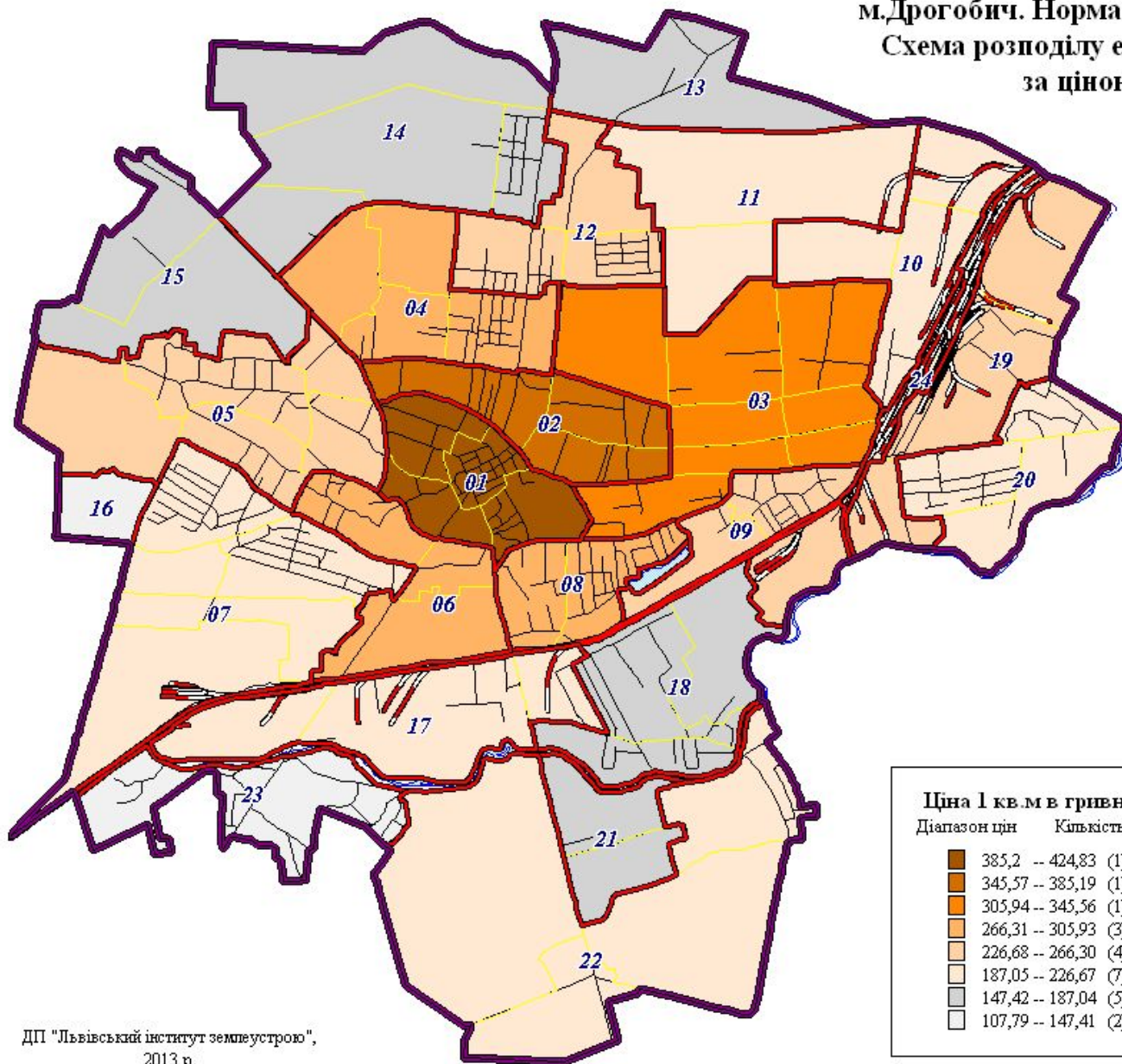
- Земельна ділянка розташована в межах економіко-планувальної зони, яка має значення коефіцієнта $K_{м2} = 1,10$.
- Базова вартість $1 \text{ м}^2 = 14,0$ грн.
- Площа присадибної ділянки = 2000 м^2 , в т.ч.
- під забудовою 200 м^2 , а інша територія - це сільськогосподарські угіддя, з яких 1700 м^2 - рілля, а 100 м^2 - багаторічні насадження.
- **Локальні фактори:**
- в зоні магістралі підвищеного градоформірующого значення ($K = 1,10$),
- в зоні пішохідної доступності до парку ($K = 1,05$)
- і в санітарно-захисній зоні ($K = 0,95$) .
- примикає до вулиці з твердим покриттям, забезпечений централізованим водо-, тепло-, газопостачанням та каналізацією.
- Сукупний локальний коефіцієнт $K_{м3}$ становитиме:
 - $K_{м3} = 1,10 \times 1,05 \times 0,95 = 1,10$.

- Сукупний локальний коефіцієнт КмЗ становитиме:
- **$K_{m3} = 1,10 \times 1,05 \times 0,95 = 1,10$.**
- Дана ділянка відноситься до категорії "Землі одноповерхової забудови« $K_f = 1,0$.
- Повна нормативна вартість 1 м² земельної ділянки під забудовою складає:
- **$C_n = 14,0 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,0 = 16,94$ грн.**
- Відповідно до нормативної грошової оцінки с-г земель селища, нормативна вартість 1 га ріллі становить 8800 грн., а 1 га багаторічних насаджень - 8492,0 грн. (шифр агрогрупа 53 г).
- Нормативна вартість всієї земельної ділянки становить 4 968,92 грн., в т.ч .:
- • забудови - 3388 грн. ($16,94 \times 200$ м²);
- • ріллі - 1 496,0 грн. (1700 м² / 10000 м² × 8800 грн. /га);
- • багаторічних насаджень - 84,92 грн. (100 м² / 10000 м² × 8492 грн./га)

Оформлення технічної документації про нормативну грошову оцінку земель населеного пункту

- Результати нормативної грошової оцінки земель населених пунктів - ***технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту:***
- пояснювальна записка
- графічні матеріали (**схема економіко-планувального зонування населеного пункту і карта поширення локальних факторів оцінки**)
- **СТАНДАРТ СОУ ДКЗР 00032632- 0122009. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ. ПРАВИЛА РОЗРОБЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

м.Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
 Схема розподілу економіко-планувальних зон
 за ціною 1 кв.м в гривнях

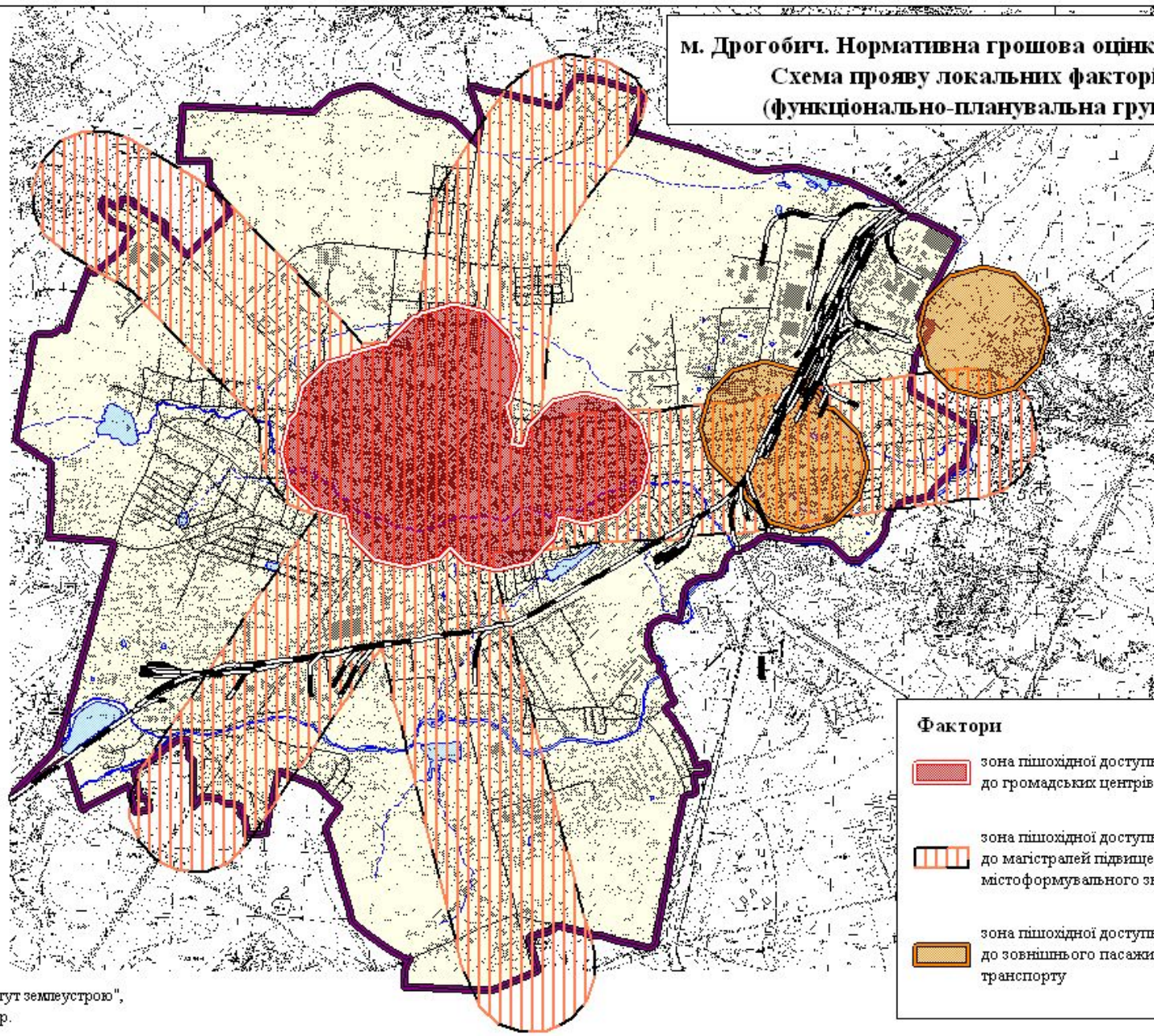


Ціна 1 кв.м в гривнях

Діапазон ціни	Кількість зон
385,2 -- 424,83 (1)	(1)
345,57 -- 385,19 (1)	(1)
305,94 -- 345,56 (1)	(1)
266,31 -- 305,93 (3)	(3)
226,68 -- 266,30 (4)	(4)
187,05 -- 226,67 (7)	(7)
147,42 -- 187,04 (5)	(5)
107,79 -- 147,41 (2)	(2)

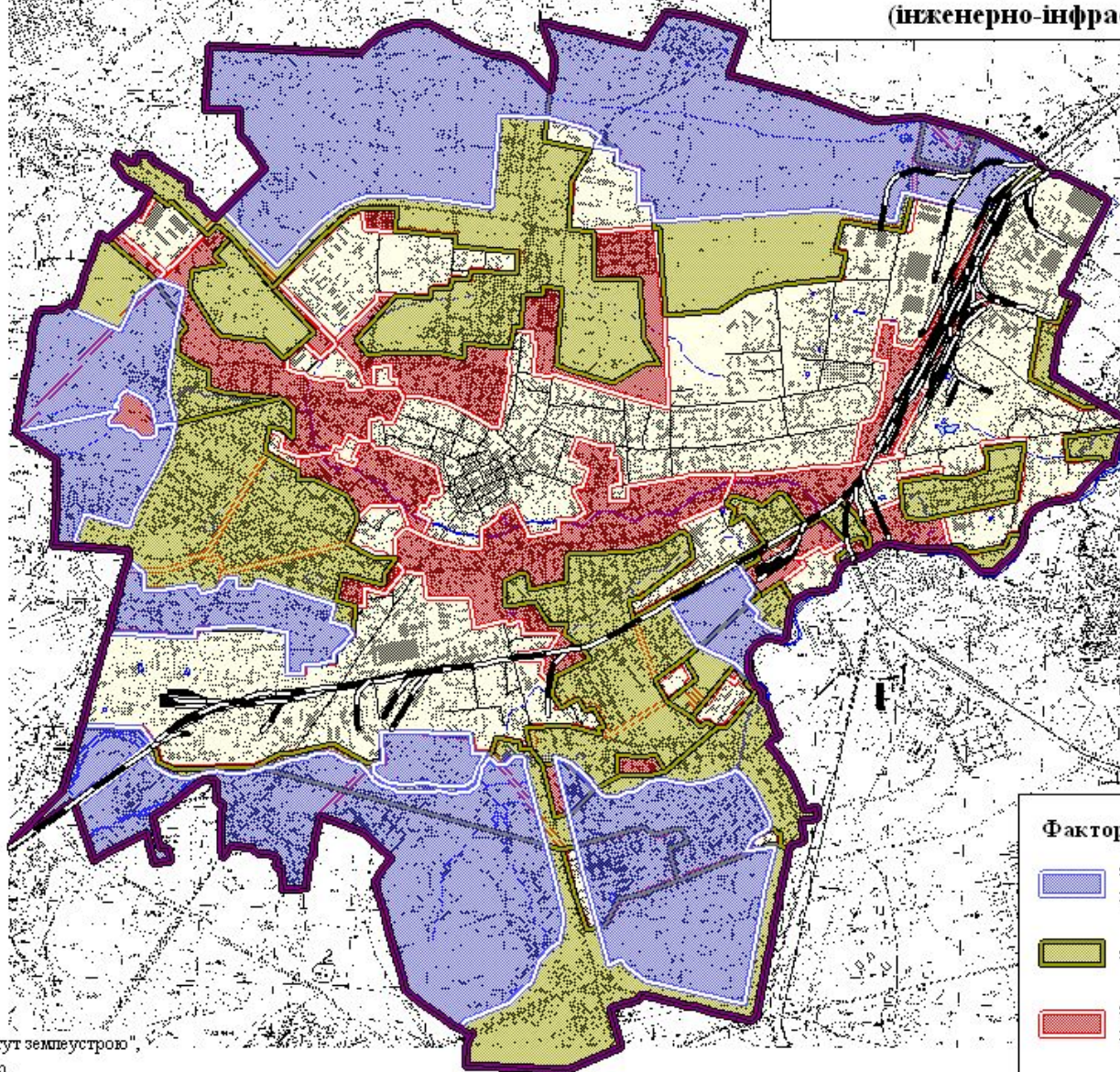
Зона	Км2	Грн/кв.м
01	2,01	424,83
02	1,77	374,11
03	1,47	310,70
04	1,31	276,88
05	1,13	238,84
06	1,39	293,79
07	1,01	213,47
08	1,26	266,31
09	1,11	234,61
10	1,06	224,04
11	0,97	205,02
12	1,14	240,95
13	0,71	150,07
14	0,87	183,88
15	0,77	162,75
16	0,68	143,72
17	0,93	196,56
18	0,83	175,43
19	1,18	249,40
20	0,96	202,91
21	0,84	177,54
22	1,03	217,70
23	0,51	107,79
24	1,00	211,36

**м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема прояву локальних факторів
(функціонально-планувальна група)**






- Фактори**
-  зона пішоїдності до громадських центрів
 -  зона пішоїдності до магістралей підвищеного містоформуваального значення
 -  зона пішоїдності до зовнішнього пасажирського транспорту

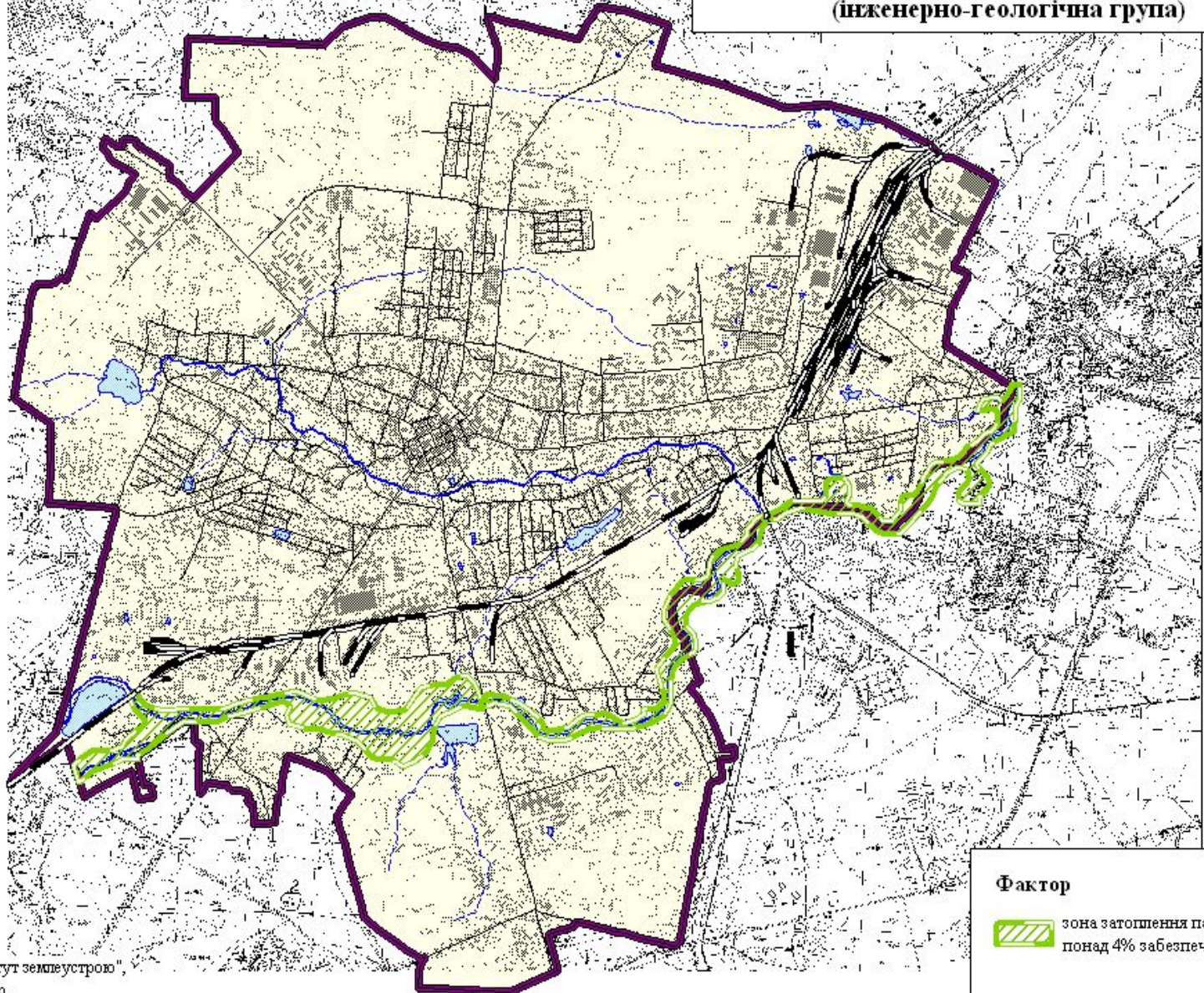
**м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема прояву локальних факторів
(інженерно-інфраструктурна група)**




Фактори

-  зона не забезпечена централізованим водопостачанням
-  зона не забезпечена каналізацією
-  зона не забезпечена централізованим теплопостачанням

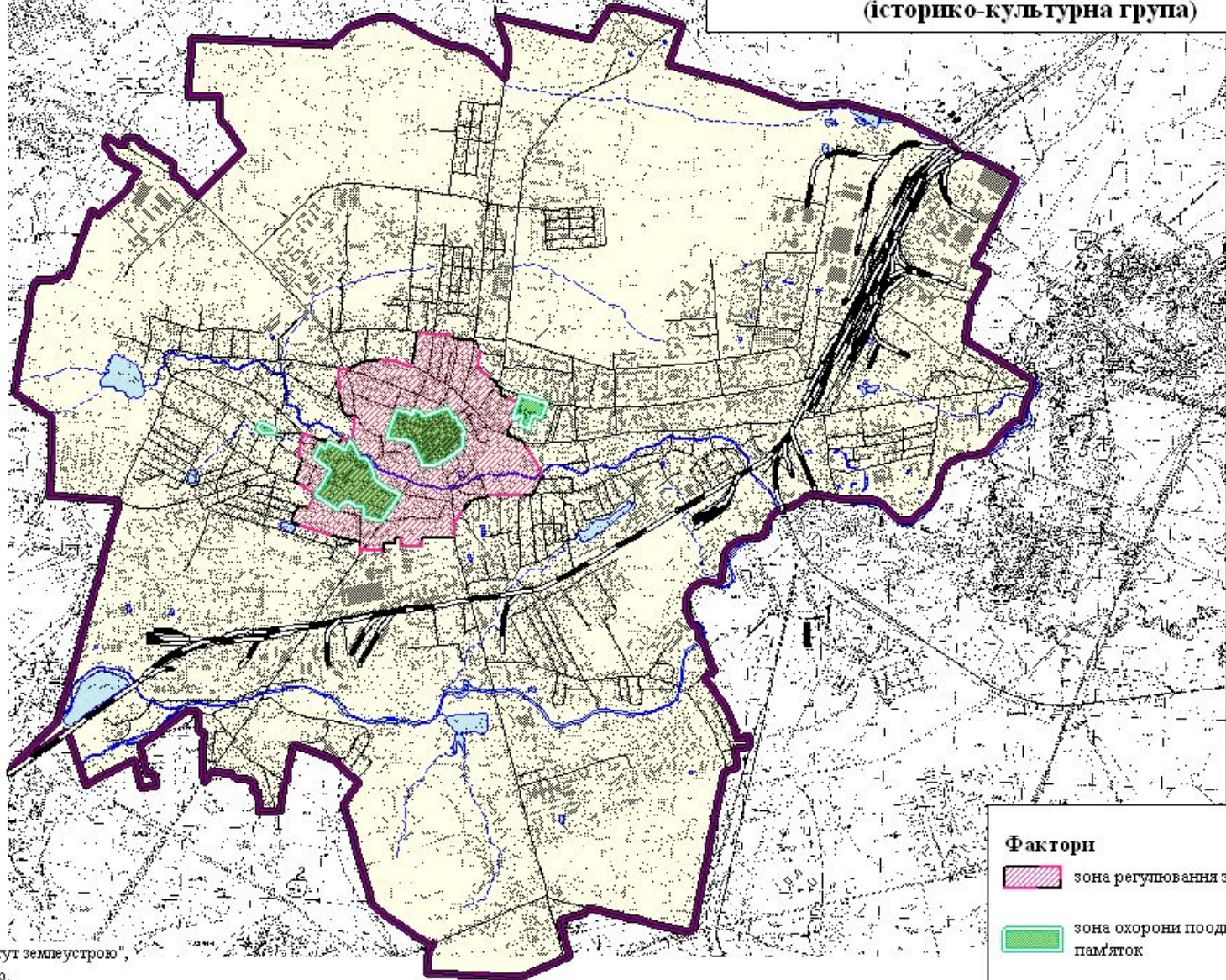
м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема прояву локальних факторів
(інженерно-геологічна група)





Фактор

 зона загрошення паводком
понад 4% забезпеченості

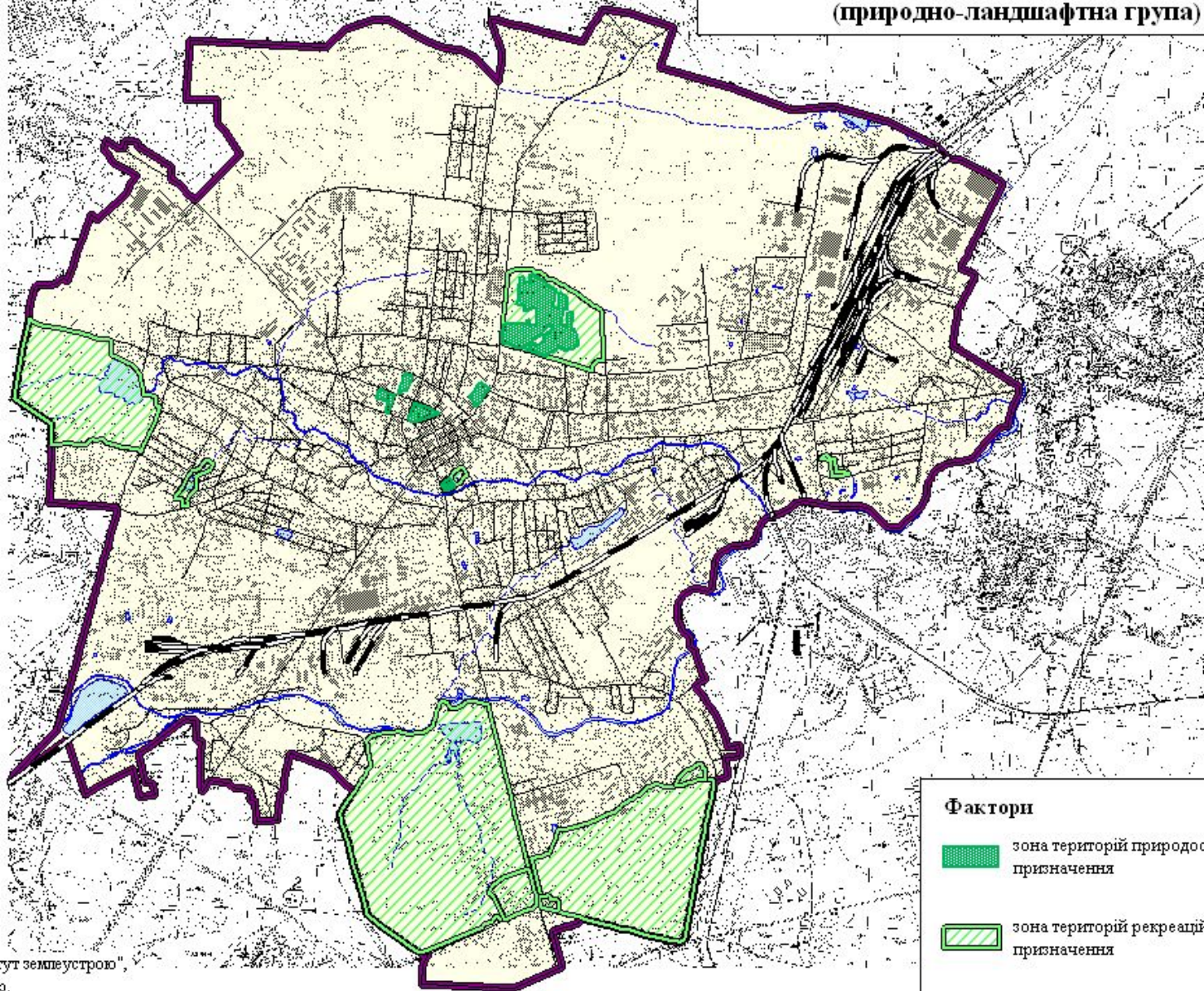
**м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема прояву локальних факторів
(історико-культурна група)**



Фактори

-  зона регулювання забудови
-  зона охорони поодиноких пам'яток

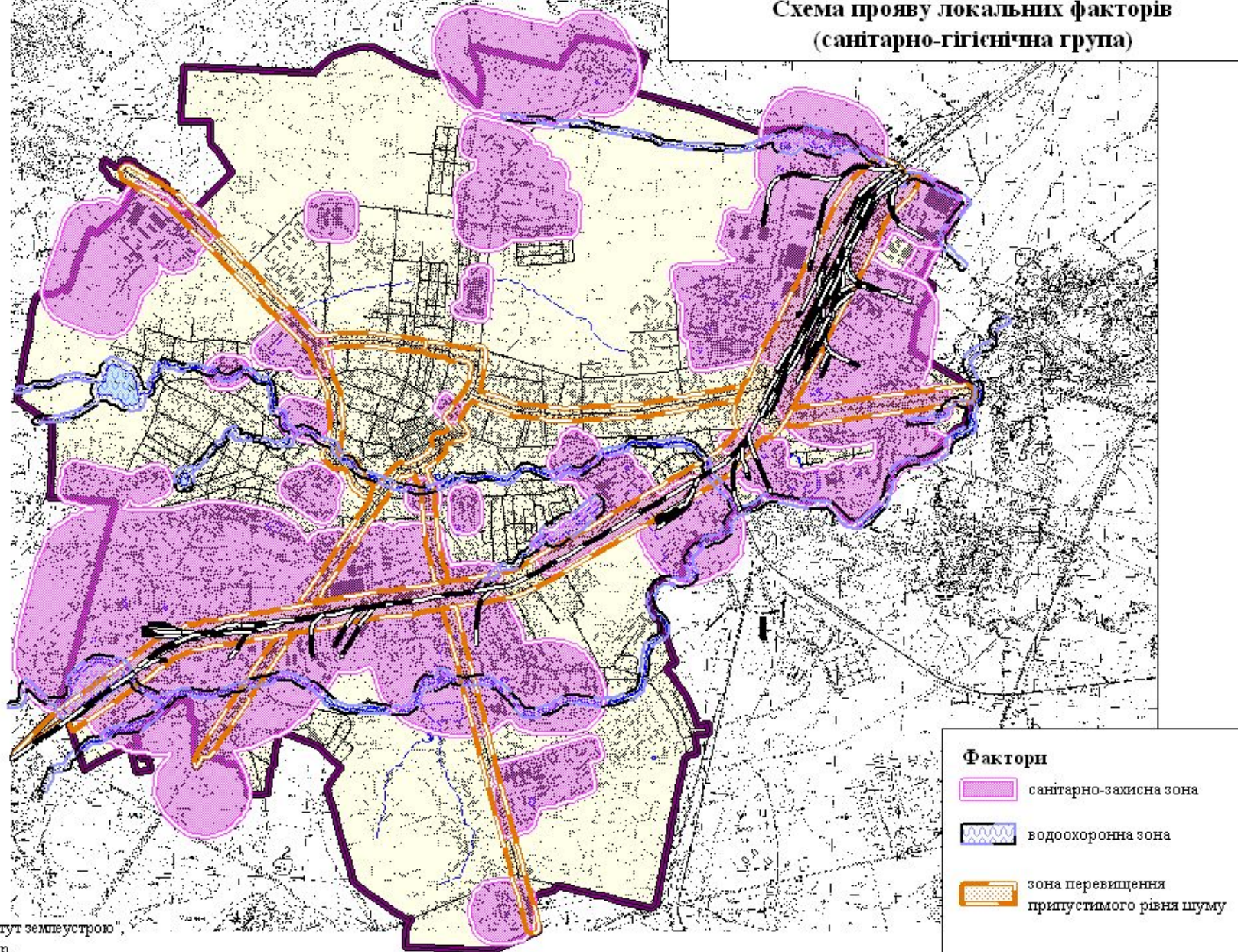
м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема прояву локальних факторів
(природно-ландшафтна група)



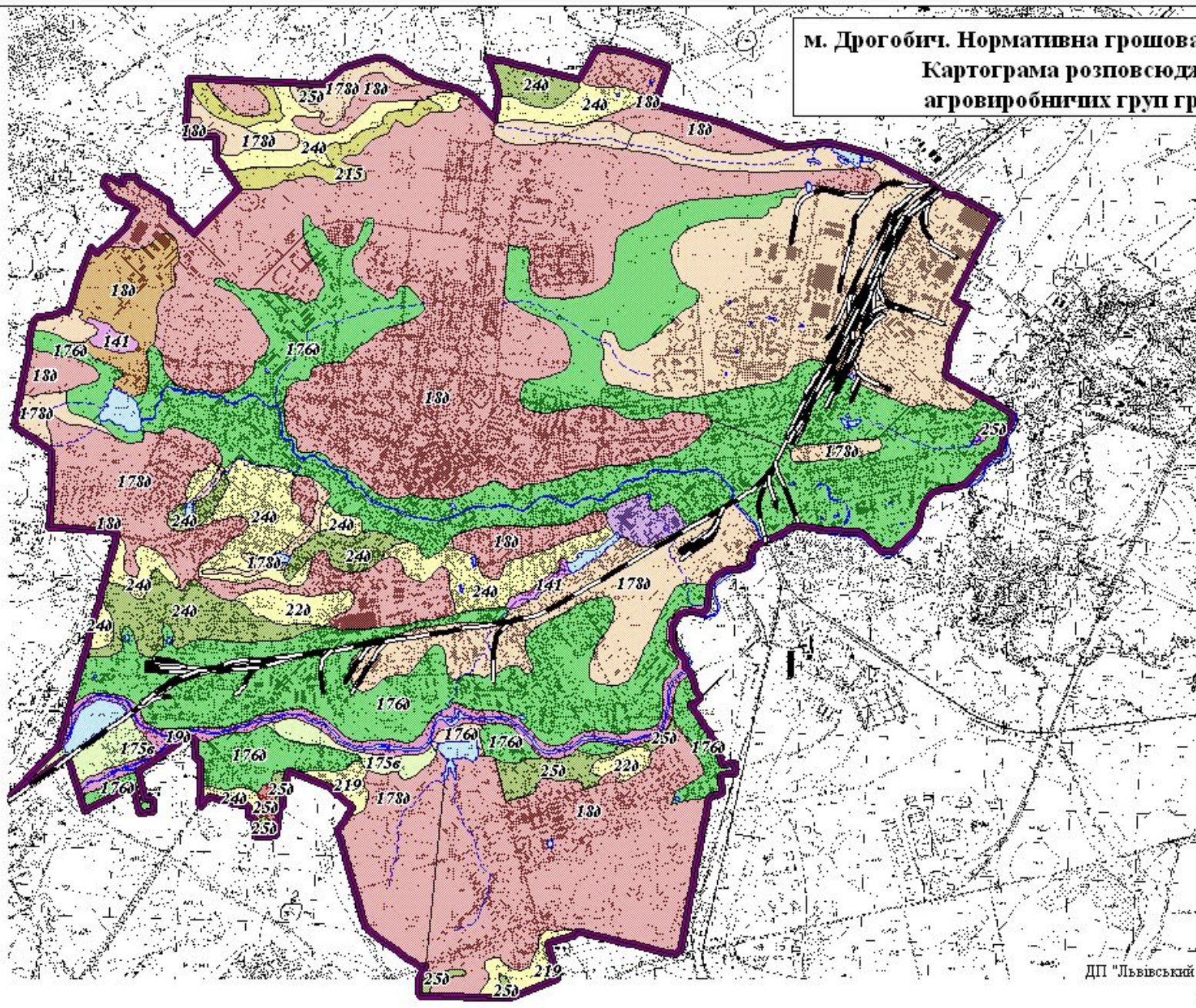
Фактори

- зона територій природоохоронного призначення
- зона територій рекреаційного призначення

м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Схема прояву локальних факторів
(санітарно-гігієнічна група)



м. Дрогобич. Нормативна грошова оцінка земель.
Картограма розповсюдження
агровиробничих груп ґрунтів



- Територія населеного пункту за функціональним призначенням і характером використання поділяється на:

- ***Сельбищну***

- ***Транспортну***

- ***Виробничу***

- ***Оздоровчо-культурну***

- ***Ландшафтно - рекреаційну.***

- *Функціональний коефіцієнт K_f* враховує:
- відносну прибутковість наявних в межах земельної ділянки видів економічної діяльності та встановлюються для певних категорій забудованих земель.
- функціональне використання земельної ділянки і наявні в її межах сервітути
- Функціональну придатність для використання за економічним напрямком

- *Коефіцієнт місця розташування K_m* - відображає вплив ренти місцеположення
- на загальний рентний дохід
- на витрати на облаштування земельної ділянки
- на регіональні чинники

- Значення коефіцієнта K_m зумовлюється дією регіональних, зональних і локальних груп факторів і обчислюється за формулою:
- $K_m = K_{m1} \times K_{m2} / K_{m3}$,
- $K_m = K_{m1} + K_{m2} + K_{m3}$,
- $K_m = K_{m1} / S_1 + K_{m2} / S_2 \times K_{m3} / S_3$

- нормативна вартість квадратного метра земельної ділянки

- $$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3},$$

- $$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k \times K\phi} \times K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3},$$

- $$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_\phi \times K_m,$$

- В територію, яка **не береться до уваги** при визначенні базової вартості, слід включати:
 - • землі лісів та інших лісовкриті площі;
 - • водні акваторії;
 - • землі магістральної залізниці та аеропорту;
 - • землі, зайняті відкритими розробками, породними відвалами, шахтами.
- житлової забудови;
- комерційного використання;

- Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням доступності до:
 - місця концентрації трудової діяльності (місць праці);
 - центри громадського обслуговування;
 - місця масового відпочинку;
 - приміської зони
 - центр міста.

- Методи визначення зонального коефіцієнта та його складових:
- 1. вартісний
- 2. функціональний
- 3. оціночний
- 4. експертний
- 5. фіксований
- 6. комбінований
- 7. традиційний
- 8. соціологічний;

Локальні фактори розбиті на групи:

- 1. функціонально-ландшафтні
- 2. функціонально-планувальні,
- 3. інженерно-інфраструктурні;
- 4. інженерно-геологічні,
- 5. інженерно-транспортні
- 6. історико-культурні,
- 7. природно-ландшафтні
- 8. санітарно-гігієнічні.
- 9.оздоровчо-рекреаційні

- Локальні фактори, що підвищують вартість землі (>1):
- 1. функціонально-планувальні,
- 2. інженерно-інфраструктурні;
- 3. інженерно-геологічні,
- 4. історико-культурні,
- 5. природно-ландшафтні
- 6. санітарно-гігієнічні.

- **Графічні результати** роботи з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту представляються у вигляді :
- схеми економіко-планувального зонування населеного пункту
- детального опорного плану
- карти поширення локальних факторів оцінки.
- ситуаційної схеми розташування населеного пункту в системі розселення