

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ТУРИЗМУ
КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи
освітнього ступеня «*Магістр*»
на тему:

**«Грошова оцінка земельних ділянок
та застосування їх даних»**

Виконав: студент ЗВ-61 курсу
спеціальності
193 «Геодезія та землеустрій»
Кузишин Діана Ярославівна

Дубляни 2024

Міністерство освіти і науки України
Львівського національного університету природокористування
Факультет землепорядкування та туризму
Кафедра земельного кадастру
Освітній ступень: *магістр*
Спеціальність: *193 «Геодезія та землеустрій»*

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
земельного кадастру

(підпис)
д.е.н., доц. Таратула Р.Б.
“__” _____ 2023 року

ЗАВДАННЯ
НА ДИПЛОМНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Кузишин Діані Ярославівні

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи: ***“Грошова оцінка земельних ділянок та застосування їх даних”***.

Керівник роботи: _____

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

Затверджена наказом по університету №__ від “__” _____ 20__р.

2. Термін здачі студентом закінченої дипломної роботи:
“__” _____ 20__р.

3. Вихідні дані для дипломної роботи: *дані державної статистики відомості Державного земельного кадастру, нормативно-методична база, інші матеріали відкритих баз даних за темою кваліфікаційної роботи.*

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):

Вступ.

Розділ 1. Огляд літератури з питань розвитку нормативної грошової оцінки земельних ділянок та застосування її даних в ринкових умовах.

Розділ 2. Характеристика об'єкта

Розділ 3. Обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельних ділянок (Км4)

Розділ 4. Формування вихідних даних для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Розділ 5. Визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах категорії земель за основним цільовим призначенням

Розділ 6. Визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Розділ 7. Застосування даних нормативної грошової оцінки земельних ділянок

5.Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень): *мультимедійна презентація на 16 слайдів*

6. Консультанти розділів проєкту (роботи)

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата		Відмітка про виконання
		завдання видав	завдання прийняв	
З охорони навколишнього середовища				
З охорони праці та захисту населення				

7. Дата видачі завдання: “__” _____ 2023 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проєкту (роботи)	Строк виконання етапів проєкту (роботи)	Примітка
1.	Отримання завдання (складання програми, підготовка плану пояснювальної записки та картографічних матеріалів для дипломної роботи). Вивчення рекомендованої літератури за темою ДР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об'єкту. Аналіз існуючого стану об'єкту дослідження.	17.02.23- 22.05.2023.	
2.	Розробка перспективного рішення та його обґрунтування (написання перспективної частини; виготовлення планової основи для основного варіанту роботи).	23.05.2023- 24.07.2023.	
3.	Розробка та обґрунтування пропозицій щодо реалізації роботи. Розробка питань з охорони праці та захисту населення. Розробка питань з охорони природи написання економічної частини роботи, висновків і пропозицій з реалізації роботи. Кінцеве редагування пояснювальної записки, оформлення кінцевого варіанту роботи та інших графічних матеріалів, які представляються до захисту в ЕК.	25.02.2023- 25.09.2023.	
4.	Кінцеве оформлення дипломної роботи (здача пояснювальної записки керівнику ДР, виправлення його зауважень; проведення антиплагіатної перевірки, здача ДР на рецензування, кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів, таблиць).	26.09.2023- 23.11.2023.	
5.	Підготовка до захисту в ЕК. Попередній захист на випускній кафедрі (написання доповіді й погодження її з керівником ДР, виправлення зауважень у графічній частині).	24.11.2023- 12.01.2024.	

Студент _____ Кузишин Д.Я.

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Керівник роботи _____

(підпис)

(прізвище та ініціали)

УДК 332.6

Кваліфікаційна робота – Грошова оцінка земельних ділянок та застосування її даних. Кафедра земельного кадастру – Львівський національний університет природокористування, Дубляни 2024 р.

Дана кваліфікаційна робота складається зі 75 сторінок текстової частини, 13 таблиць, 23 рисунків, 37 літературних джерелта.

Проведено огляд нормативно-правової бази та літератури з питань розвитку нормативної грошової оцінки земельних ділянок та застосування її даних в ринкових умовах.

Дана робота передбачає визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка є однієї із видів грошової оцінки.

Розглянуто нову методику з проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Використовуючи додатки до даної методики, розраховано нормативну грошову оцінку земельних ділянок в межах категорії земель за основним цільовим призначенням. Розглянуто способи застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок, такі як оподаткування та орендна плата. Спираючись на результати проведеної оцінки розраховано земельний податок та орендну плату на землі сільськогосподарського призначення.

Дана робота передбачає заходи, щодо безпечних умов праці та охорони й раціонального використання земель.

Ключові слова: земельна ділянка, грошова оцінка, нормативна грошова оцінка, земельний податок, орендна плата.

Умовні позначення

ЗД – земельна ділянка

ЗУ – Закон України

КМУ – Кабінет Міністрів України

ГО – грошова оцінка

НГО – нормативна грошова оцінка земель

НП – населений пункт

ЦП – цільове призначення

СГ – сільськогосподарський

ТГ – територіальна громада

ЗП – земельний податок

ОП – орендна плата

ЗМІСТ

Вступ.....	7
1. Огляд літератури з питань розвитку нормативної грошової оцінки земельних ділянок та застосування її даних в ринкових умовах.....	10
2. Характеристика об'єкта.....	13
3. Обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельних ділянок(Км4).....	17
4. Формування вихідних даних для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.....	24
5. Визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах категорії земель за основним цільовим призначенням.....	42
6. Визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення	54
7. Застосування даних нормативної грошової оцінки земельних ділянок	58
7.1 Оподаткування земель.....	58
7.2 Оренда земельних ділянок.....	63
8. Охорона праці.....	65
9. Охорона навколишнього середовища.....	68
Висновок	71
Бібліографічний список.....	73

ВСТУП

У кваліфікаційній роботі проведено розрахунки нормативної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до методики затвердженої постановою КМУ від 03.11.2021 р. № 1147.

Оцінка землі — це особливий механізм обчислення вартості земельної ділянки для визначених цілей. Відповідно до ЗУ "Про оцінку земель" існує такі різновиди оцінки землі:

- бонітування ґрунтів;
- грошова оцінка земельних ділянок.

У даній роботі застосовувалася грошова оцінка. В залежності від мети та від того, як вона виконується її поділяють на нормативну та експертну.

Більш детально зупинимося на нормативній оцінці. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок визначається на основі капіталізації рентного доходу із земельної ділянки. Вона проводиться для визначення:

- земельного податку;
- орендної плати;
- втрат лісового та сільського господарства;
- при проведеній операцій спадкування земельної ділянки.

Спираючись на результати нормативної грошової оцінки земель населених пунктів формується технічна документація, яка визначає вартість 1 м². Вона затверджується органами місцевого самоврядування.

Земельно-оціночні роботи мають наступний порядок:

1. Збір та обробка відомостей.
2. Формування та погодження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель:

- встановлення оцінювальних районів;
- визначення індексу цінності;
- формування ґрунтової картограми;
- знаходження базової вартості;

- аналіз зібраних даних;
- формування пояснювальної записки;
- усунення зауважень (при наявності).

3. Проведення державної експертизи даної документації.

Дана методика поєднує в собі три різні методики визначення вартості земель, які використовувалися до її прийняття.

Нова методика не передбачає двозначного тлумачення і значно спрощує механізм її проведення. Оцінка проводиться одночасно на всі категорії земель на території громади. Результати оцінки будуть внесені в електронну систему ДЗК. Це дозволить зробити інформацію щодо оцінки доступною для всіх зацікавлених сторін.

Зважаючи, що нормативна грошова оцінка є основою для оподаткування оновлення процедури планувалося таким чином, щоб не призвести до значних змін у податках.

У кваліфікаційній роботі розглянуто застосування нормативної грошової оцінки для оподаткування та визначення орендної плати.

Перший спосіб це оподаткування земель. Усі громадяни України, які мають у власності земельні ділянки, нерухоме або рухоме майно, повинні сплачувати податок, за винятком ситуації коли вони звільнені від його сплати.

Органи місцевого самоврядування чи рада об'єднаних територіальних громад мають право розраховувати земельний податок, ставки якого визначено Податковим кодексом України, щорічно затверджуються ними до 15 липня.

Ставки податку для:

- земельних часток (паїв), які мають НГО, визначається у розмірі не більше 3%;
- земель загального використання — не більше 1%;
- СГ угідь – не менше 0,3% та не більше 1%;
- лісового фонду — не більше 0,1%;

▪ ЗД, що суб`єкт господарювання має упостійному користуванні (стосується лише приватних фор власності) – не більше 12%.

До 1 липня поточного року вручається повідомлення-рішення платникові за місцем його реєстрації. Платник податків зобов`язаний сплатити земельний податок впродовж 60 днів з дня отриманняповідомлення-рішення.

Орендна плата за земельну ділянку — це плата, який орендодавець отримує від орендаря за користування його земельною ділянкою. Вона може бути грошової, натуральної, відробіткової та змішаної форми.

Грошова орендна плата передбачає, що орендар наперед виплачує фіксовану суму за користування землею.

Орендна плата комунальної чи державної форми власності вказується в договорі оренди як річний платіж та не повинен бути меншим за розмір земельного податку та не перевищувати 12 % нормативної грошової оцінки.

Застосування даних грошової оцінки може бути дуже корисним в різних аспектах, але вимагає обґрунтованого та об`єднаного підходу для досягнення найкращих результатів.

Об`єктом дослідження є земельні ділянки м. Жидачів, Стрийського району, Львівської області.

Предметом дослідження є процес проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Мета дослідження визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах категорії земель за основним цільовим призначенням та застосування її даних.

1. Огляд літератури з питань розвитку НГО ЗД та застосування її даних в ринкових умовах

Відповідно до діючого законодавства України, оцінка землі — це особливий механізм визначення вартості ЗД для передбачених цілей. Відповідно до ЗУ "Про оцінку земель" існують такі різновиди оцінки землі:

- бонітування ґрунтів;
- грошова оцінка ЗД.[17]

Бонітуванням землі представляють оцінку якості ґрунту основою якої вважається порівняння відповідно до його природних властивостей. Він визначається відповідно до шкали в якій максимум 100 балів. Ґрунти з найбільшою природною продуктивністю порівнюються максимальним балам.

Отже, оцінка земель є третім видом оцінки, який має вплив для визначення розміру податків, орендної плати, викупу, державного мита, та інших потреб.

Грошова оцінка поділяється на нормативну і експертну.

Експертна грошова оцінка — це результат розрахунків оцінювача (експертом з оцінки) стосовно вартості земельної ділянки і її прав спираючись на визначені методи, підходи й оціночні процедури, які включають збір та аналіз відомостей, проведення самих розрахунків і формування звітів. Метою робіт є визначення оціночної вартості ЗД.

Даний вид оцінки застосовується при проведенні цивільно-правових угод з земельними ділянками та правами на них:

- страхування чи відчуження земель державної чи комунальної власності;
- застави відповідно до закону;
- встановлення інвестиційних внесків для здійснення інвестиційних проєктів із землеустрою;

- визначення вартості, якщо земельні ділянки перебувають в складі статутних фондів юридичних осіб;
- у разі реструктуризації, банкрутства або ліквідації суб'єкта господарювання (підприємств);
- знаходження чи виділення державної частки, які перебувають у спільній власності;
- визначення спричинених збитків власникам землі чи її користувачам коли це вказано в договорі чи законі;
- рішення суду[4].

НГО – капіталізований рентний дохід із ЗД, формується відповідно до визначених та затверджених методичних підходів. Таким чином, цей дохід одержаний від використання землі залежно від її якісних характеристик та розміщення.

НГО ЗД проводиться один раз на 5-7 р.в межах НП для земель будь-якого ЦП та за межами НП раз на 7-10 р для земель сільськогосподарського призначення;

На підставі результатів НГО земель формується технічна документація, яка визначає вартість 1м². Вона затверджується ОМС Відомості про НГО кожної конкретної ЗД витягуються з технічної документації з НГО земель у вигляді витягу [25].

Порядок оціночних робіт наступний:

- збір та обробка відомостей планово-картографічної основи;
- формування та погодження технічної документації з НГО земель:
 - коригування та встановлення оціночних районів,
 - визначення індексу цінності,
 - встановлення економіко-планувальних зон,
 - формування ґрунтової картограми,
 - знаходження базової вартості.
 - аналіз зібраних даних,
 - формування пояснювальної записки,

- робота над зауваженнями (при наявності);

- проведення державної експертизи даної документації [16].

Об'єктом оцінювання є земельні ділянки всіх категорій земель за основним цільовим призначенням в межах ТГ[16].

Дослідження показало, що нова методика НГО землі має такі переваги:

- вона вводиться взамін трьох різних методів і типів НГО землі;
- єдина методика використання для визначення НГО ЗД для всіх категорій і форм власності;
- дохідний підхід використовується для оціночних робіт всіх земель;
- застосування ГІС-інструментів для проведення НГО земель;
- спрощує механізм оцінки ЗД;
- рада ТГ одночасно затверджує НГО для всієї території.

Незважаючи на те, що нова методика має низку переваг, вона також має деякі недоліки:

- не пояснює, як визначити "норматив" капіталізованого рентного доходу, що позбавляє зацікавлених осіб перевірити їх правильність;
- не розкрито процесу визначення меж поширення "коефіцієнта (Км4), який характеризує зональні фактори місця розміщенняЗД";
- існує ряд положень, які перешкоджають громадам швидко затверджувати НГО для всіх земель у межах ТГ (наприклад, пункт 19 методики, який не дозволяє розробити НГО для окремої ЗД за межами НП, доки технічна документація НГО не буде затверджена);
- повноваження ОМС в цьому питанні нівелюють, оскільки НГО земель у межах відповідної ТГ здебільшого базується на даних Держгеокадастру, що позбавляє їх можливості застосовувати економічні важелі впливу на розвиток своїх громад[4].

2 Характеристика об'єкта

Згідно із розпорядженням КМУ від 12.06.2020 р. №718-р "Про створення адміністративних центрів, а також затвердження межі територіальних громад Львівської області" утворилася Жидачівська міська територіальна громада (рис. 2.1).

Територіальна громада – це населення пов'язане постійним проживанням в межах НП, які є самостійною адміністративно-територіальною одиницею, чи добровільне об'єднання мешканців НП, які мають один адміністративний центр.

Загальні відомості стосовно громади:

- Кількість НП – 18;
- Площа території даної громади – 164. 2 км²;
- Чисельність населення – 20092 осіб;
- КАТОТТГ: UA 46100050000053848;
- Львівська область;
- Стрийський район (колишній Жидачівський).

До складу громади входять:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ▪ м. Жидачів – 10353 осіб ; | ▪ с. Вільхівці – 442 осіб; |
| ▪ с. Дем`янка-Лісна – 499 осіб; | ▪ с. Волиця-Гніздичівська – 382 осіб; |
| ▪ с. Дем`янка-Наддністрянська – 224 осіб; | ▪ с. Загурщина – 97 осіб; |
| ▪ с. Межиріччя – 737 осіб; | ▪ с. Бережниця – 1193 осіб; |
| ▪ с. Заріччя – 670 осіб; | ▪ с. Заболотівці – 733 осіб; |
| ▪ с. Іванівці – 425 осіб; | ▪ с. Рогізно – 703 осіб; |
| ▪ с. Туради – 563 осіб; | ▪ с. Журавків – 368 осіб; |
| ▪ с. Пчани – 663 осіб; | ▪ с. Млиниська – 766 осіб; |
| ▪ с. Тейсарів – 863 осіб; | ▪ с. Смогів – 411 осіб. |

Адміністративний центр – Жидачів.[2]

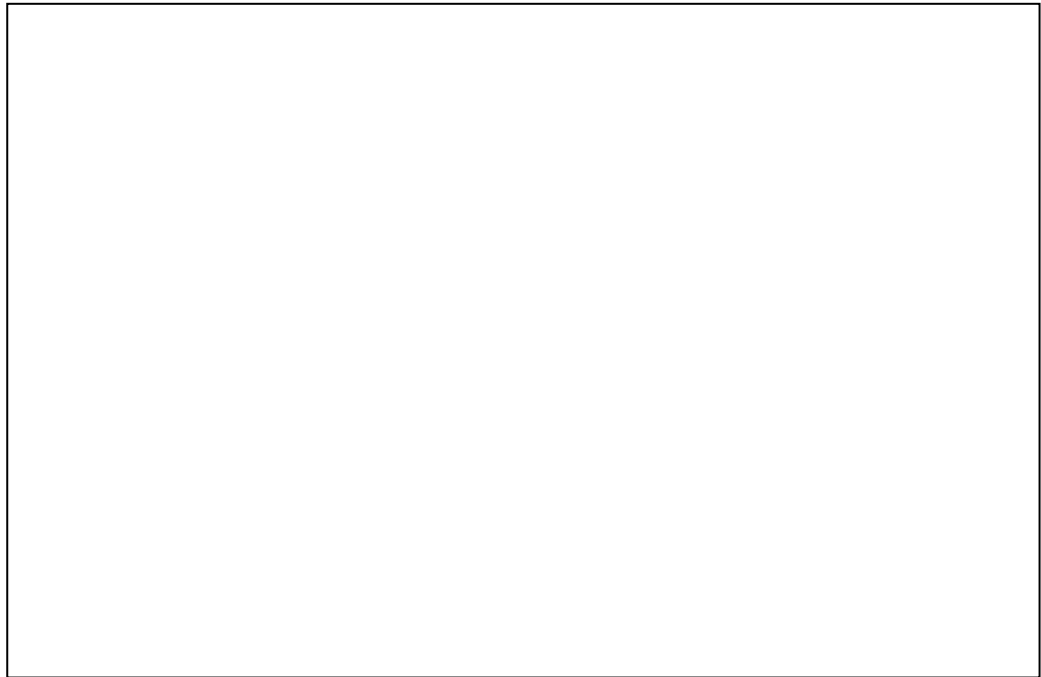


Рис. 2.1 Розташування Жидачівської ТГ

Відстань від Жидачева:

- до м. Львів:
 - залізницею 78 км,
 - автошляхами 68 км;
- до Києва:
 - автошляхами 544 км.[1]

Жидачів розміщений на півдні Львова, на стику Подільського нагір'я (а саме його самого горбистого регіону, Опілля) і Карпатських гір (рис 2.2). Навколишня місцевість має рівний рельєф, річкову заплаву або низьку ультраплавучу терасу (висотою до 10м). На півночі та заході місто оточене річкою Стрий. Це притока річки Дністер, яка впадає в нього за 5 км на схід. Площа міста становить близько 13 км². Висота міста становить 261 м над рівнем моря, найвища точка міста -гора Базіївка, а з південно-східного боку знаходиться житловий масив "Гора".[1]

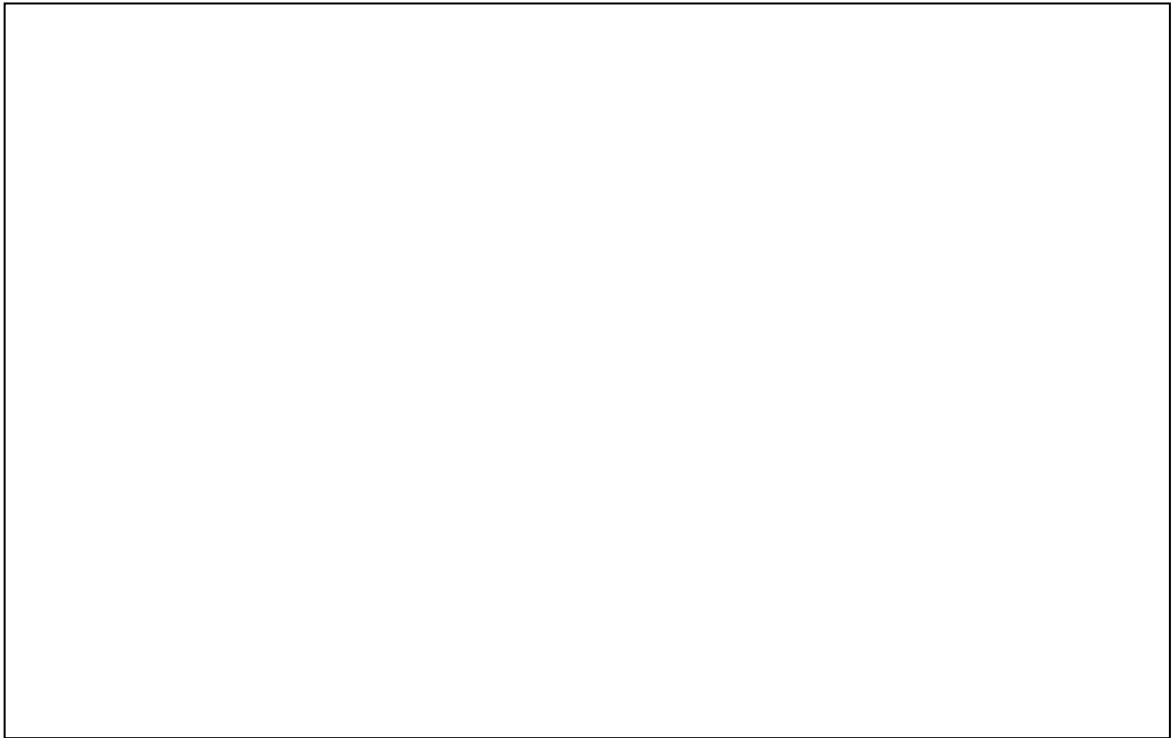


Рис. 2.2 Розташування міста Жидачів

Вперше про Жидачів згадується у 1164 р. у "Повісті минулих літ", де він вказаний як Зудечів чи Удеч. Історики схиляються до думки, що сама назва утворена від "жудечу", що перекладається з румунської як "право". Вважають, що на місці нинішнього міста були зосереджені румунські поселення. Вподальшому в документах було зафіксовано що найменше 25 різних назв міста, але сьогодні офіційна назва залишилася "Жидачів".

Ще в XII ст. Жидачів мав притаманну для міста того часу структуру. Основна частина (її називали «дитинець»), розміщувалася на півночі гори Базіївка, за оборонними валами знаходилися ремісничі поселення. Зважаючи на те, що місто розташоване на перетині річкових та сухопутних доріг, воно було важливим центром торгівлі.

Нинішнє планування міста в більшості завдячує стилю міської забудови королівського періоду з XIV по XVII ст. Первина міська структура характеризувалася укріпленими поселеннями на пагорбі Базіївка та

дерев'яним замком на Замковій горі. Водночас навколо Стрийської затоки посеред пагорбу Базіївка і дерев'яним замком який розміщений на Замковій горі формується торгове містечко з житловою забудовою. Це торгове містечко залишилося центром міста до сьогодні, на даний час тут розміщені мерія і міський парк.

Протягом часу первісна міська територія була приєднана до центру міста на півдні (територія обмежена сучасним Шкільним бульваром на півдні й вул. Грушевського на сході).

Згідно з кадастровим планом 1850 р. Загальне планування і забудова міста з південної сторони Жидачівських маєтків не змінився протягом століть. Житловий масив й далі розміщувався по межі доріг, які існували на первинних етапах розвитку (нинішні вулиці Дерев'яна, надбережна і Грушевського). Східну межу міста на той час формували дороги, які простягалися через оборонні вали.

Простір між залізницею і південною стороною міста тривалий час пустувала і лише у міжвоєнний період та за радянські часи у південно-східному напрямку вздовж дороги на Журавно з'явилися масиви малоповерхових садиб та невеликі виробничо-складські об'єкти.

З приходом радянської влади у 1939 р. проектування міста докорінно змінилося. Розпочалося спорудження картонно-паперового заводу, що супроводжувалося зведенням численних шкільних, лікарських, комунальних і житлових будівель. На східній частині нинішньої вулиці Грушевського утворився новий житловий район, забудований малоповерховими садибними будинками.

У радянський період сформувалися два відокремлені житлові квартали садибної забудови: "Гора" на південно-східному схилі гори Базіївка і "За переїзд" за залізничним переїздом на дорозі до Журавна [2].

3. Обґрунтування оціночного зонування території ТГ та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування ЗД (КМ4)

Провідною характеристикою НПє територіальна неоднорідність соціально-економічних, екологічних, адміністративних, функціональних, транспортно-інженерних та інші умови, які є основою для визначення якості земельних масивів НП.

Потреба в земле-оціночних структуризаційних робіт передбачена об'єднанням не простих антропогенних та природних ландшафтів, різною функціонально-планувальною якістю, яка призводить до одержання різного доходу з земель, що своєю чергою впливає на різну прояву факторів рентоутворення. Процес формування ренти в межах НП зумовлений розміщенням НП на різних локальних рівнях виробництва і розселення, його територіальною організацією та природно-кліматичному середовищі, архітектурної, історичної, культурної цінності та функціонального застосування земель.

Коефіцієнт, який зумовлений зональними факторами розміщення ЗД (Км4), для земель громадської й житлової забудови, рекреації, транспорту, промисловості зв'язку, оборони, енергетики, а також іншого призначення та для земель, що не включені до земель за провідним цп визначається за оціночним районуванням. При визначенні межі оціночних районів можуть посилатися на генеральний план НП (при наявності)(рис. 3.1).[5]

Генеральний план – найважливіший та базовий документ для розвитку НП та встановлення меж та функціональне призначення ЗД. Старі містобудівні документації призупиняють будівництво нових споруд та ускладнюють всі механізми.



Рис. 3.1 Генеральний план міста Жидачів

Коефіцієнт($K_{м4}$), що означає зональні фактори розміщення ЗД, визначається звертаючи увагу на оціночні райони, що встановлюються на підставі економічної оцінки відповідно до таких факторів:

- різноманітності планувально-функціональних можливостей території;
- досяжності до центру міста, місць трудового забезпечення, відпочинкові масиви, приміщення громадського обслуговування;
- інженерного освоєння та благоустрою простору (присутність і можливість приєднати нерухомість до комунальних мереж);
- присутності об'єктів обслуговування населення (наявності соціальних закладів (школи, садіки, лікарні та інша соціальна інфраструктура));
- екологічного стану міста (забруднення повітря, ґрунту, наявності санітарно-захисних зон, озеленення території);
- фізико-географічні умови (присутності ярів, схилів та підтоплення);
- рівня привабливості території (наявності природних і історико-культурних пам'яток, неодноманітності місця праці).

Кожний тип факторів оцінки має свій ваговий коефіцієнт і залежать від містобудівних та географічних особливостей території НП як об'єкта оцінки. Даний коефіцієнт в сумі дорівнює 1 [20].

Оціночні райони, які утворені в межах смуг виділених магістральним залізницям (не враховуючи привокзальну територію та самі вокзали), газо-, нафто-, і продуктопроводів, лініям електропередач напруги 220 кВ та вище, даний коефіцієнт прийнято вважати 1 [20].

Розрахований коефіцієнт, що показує зональні фактори розміщення ЗД (Км⁴), закруглюють до трьох знаків.

Землі СГ, природно-заповідного та природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського призначення та водного фонду даний коефіцієнт дорівнює 1.

Територія, яка під юрисдикцією Жидачівської міської ради розділена на оціночні райони (рис. 3.2), в яких переважає одноманітне функціонально-планувальна якість що відокремлені природними (річки, стручки, канали

тощо), антропогенними (вулиця, дороги, лісосмуги, канали тощо), адміністративними (межі території НП) та іншими рубежами та межами.

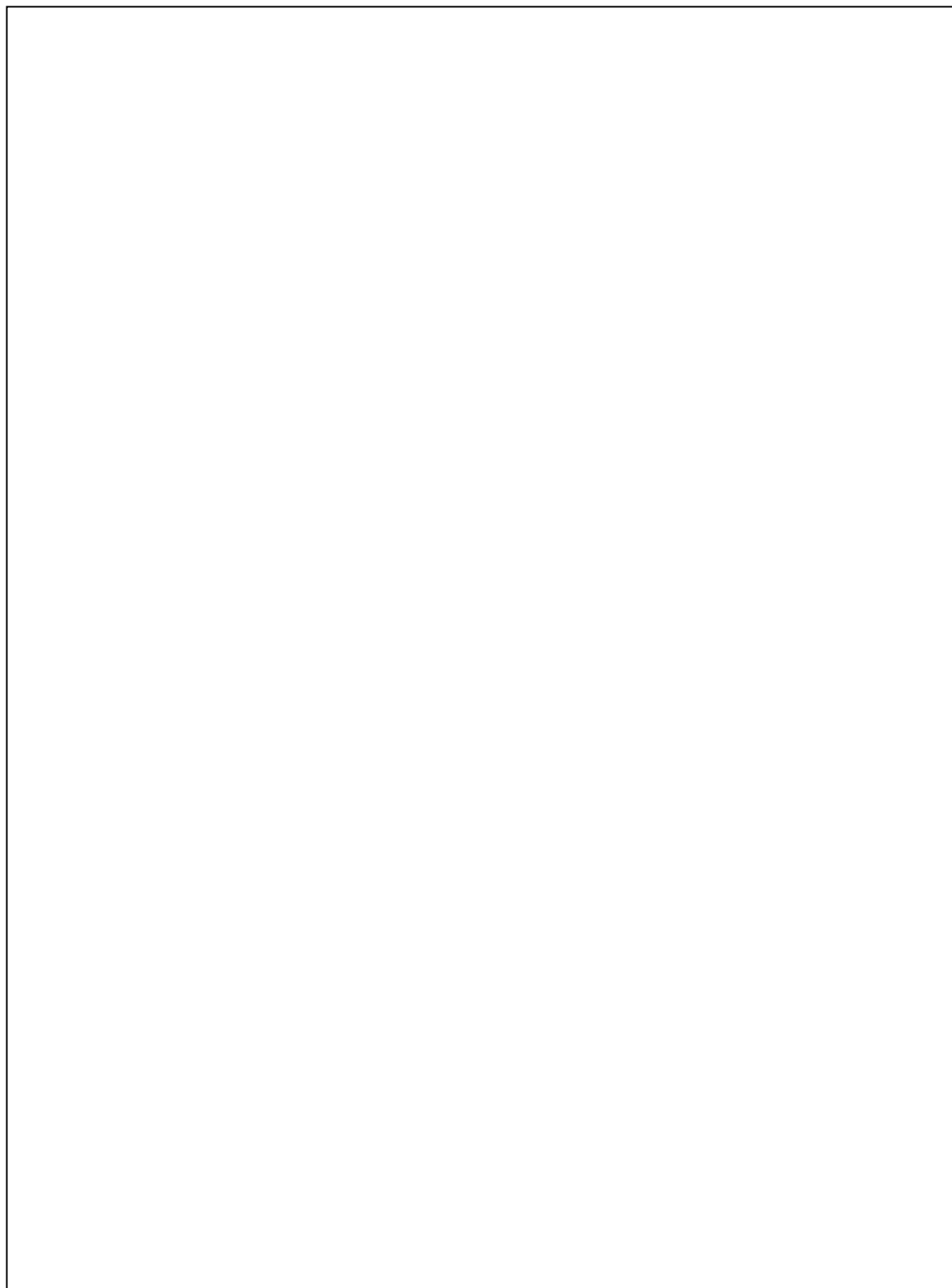


Рис. 3.2 Схема оціночних районів

Оціночні райони зображені у вигляді замкнутого полігону, грані яких не пересікаються.

В оціночні райони відокремлено:

- смуги виділені магістральній залізниці (без привокзальної території та сам вокзал);
- землі відведенні відкритим розробкам, шахтам, кар'єрам та їхніми спорудами;
- смуги виділені магістральним газо-, нафто- та продуктопроводам;
- смуги виділені під лінії електропередачі напруги від 220 кВ та більшою[3].

Оціночний район не перевищує доступну площу(1000 га).

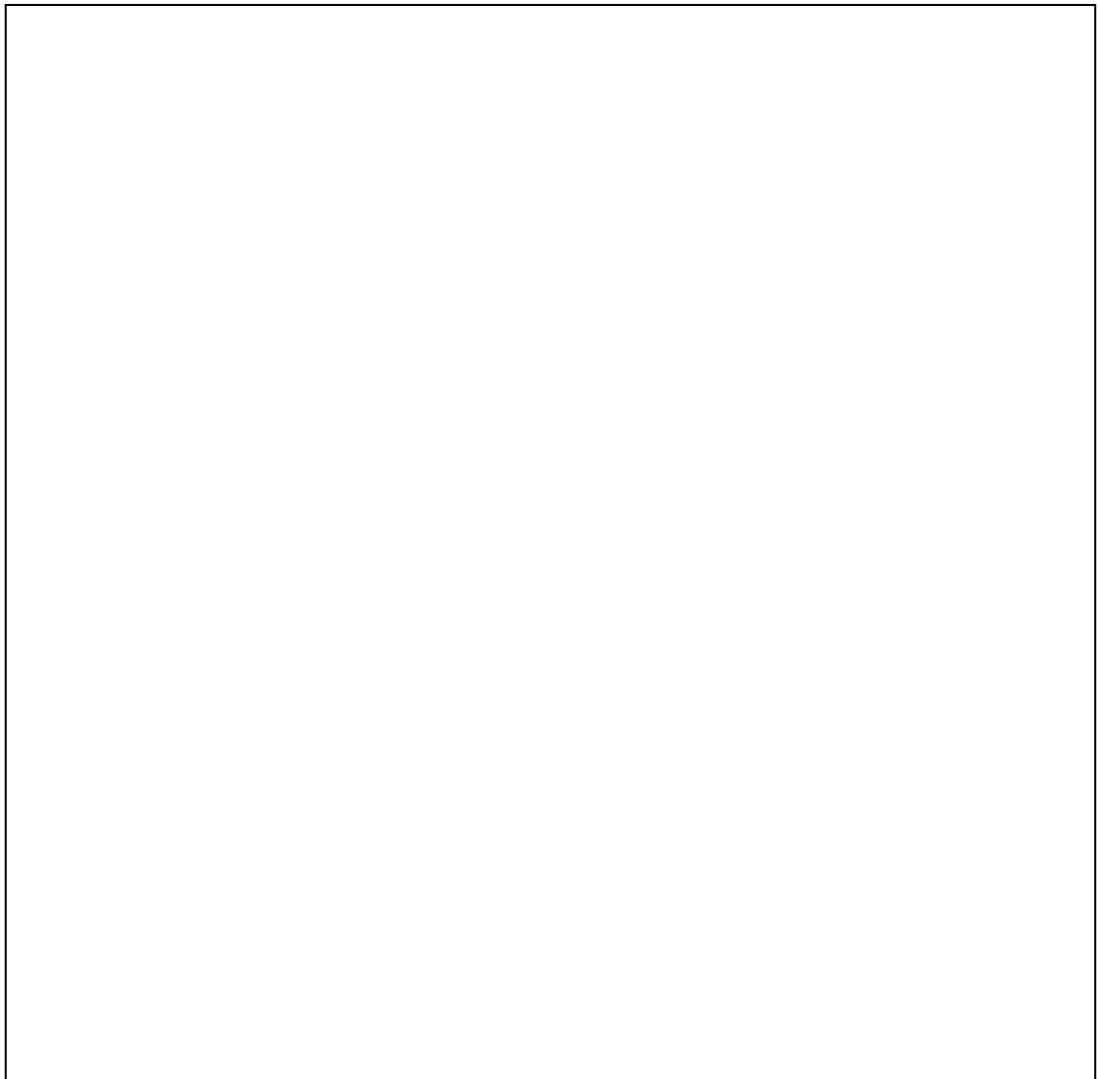


Рис. 3.3 Схема цінності території

Згідно з Методикою НГО затвердженої Постановою КМУ від 03.11.2021 р. №1147 і беручи до уваги кількість населення Жидачівської міської ради, який дорівнює 10353 осіб, коефіцієнт що означає зональні фактори розміщення ЗД (Км4), обчислюється для оціночного району за даними геоінформаційного моделювання та даними економічної цінності (рис. 3.3), які вказані у таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 Критерії бальної оцінки економічної цінності районів

Фактори	Вага
<i>1</i>	<i>2</i>
1.Різноманітність функціонально-планувальних якостей	16.67%
Досяжність до центру	
Досяжність до центрів громадського обслуговування	
Досяжність до місць трудової діяльності	
Досяжність до державних доріг	
Досяжність до відпочинкових масивів	
2. Екологічна якість міста	16.67%
Рівень забрудненості повітря	
Рівень електромагнітного забруднення	
Рівень акустичного забруднення	
Рівень забруднення ґрунту	
Площа зелених насаджень для загального користування	
Площа водних акваторій	
Площа місць відпочинку	
Площа санітарно-захисних зон	16.67%
3. Привабливість середовища	
Неоднотипність місць докладання праці	
Наявність туризму	
Наявність природних і історико-культурних пам'яток	
Присутність інших факторів, які впливають на	

привабливість території.	
--------------------------	--

Продовження таблиці 3.1

<i>1</i>	<i>2</i>
4. Складність геоморфологічних та фізико-географічних умов	16.67%
Наявність ярів	
Наявність ухилів (крутосхилів)	
Наявність підтоплення	
Наявність інших земель	
5. Рівень розвитку сфери обслуговування	16.67%
Досяжність до закладів дошкільної освіти	
Досяжність до лікарень	
Досяжність до закладів шкільної освіти	
Досяжність до інших закладів охорони здоров`я	
Досяжність до інших об`єктів соціальної інфраструктури	
6. Рівень інженерного забезпечення і благоустрою території	16.67%
Присутність водопостачання	
Присутність доріг з твердим покриттям	
Присутність централізованого тепlopостачання	
Присутність централізованого газопостачання	
Присутність централізованого водовідведення	
Присутність централізованого водопостачання	
Всього	100%

4 Формування вихідних даних для проведення НГО ЗД

Інформативною основою для НГО земель НП є затверджений детальний, генеральний план та план зонування. Також враховуються відомості ДЗК, відомості інвентаризації земель та дані загальнодержавної статистичної звітності. НГО здійснюється юридичними особами, що формують документацію із землеустрою відповідно до законодавства України.

НГО (Цн) вираховується за даною формулою:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні$$

Де:

Пд – площа ЗД вимірюється у квадратних метрах;

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу на одиницю площі відповідно до додатка 1 Методики [20];

Км1 – коефіцієнт, який характеризує розміщення ТГ до межі впливу великих міст;

Км2 – коефіцієнт, який характеризує курортно-рекреаційний рівень НП;

Км3 – коефіцієнт, який характеризує розміщення ТГ до зони радіаційного забруднення;

Км4 – коефіцієнт, який показує фактори зонального місця розміщення ЗД;

Кцп – коефіцієнт, що характеризує цільове призначення згідно із відомостями ДЗК;

Кмц – коефіцієнт, що характеризує особливості застосування ЗД в межах основного ЦП;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації НГО земель за час від погодження нормативу рентного доходу до моменту проведення оцінки.[20]

ПЛОЩА – ПД

Площа і цільове призначення земель визначається відповідно до відомостей ДЗК. Коли такі дані відсутні у ДЗК чи Державному реєстрі земель, площу встановлюють відповідно до документації із землеустрою на основі яких формувалася дана ЗД, чи документу, що підтверджує право власність (користування).

Чисельність громадян НП застосовують відповідно до даних Держстату на 1 січня року проведення оцінки [20].

НОРМАТИВ КАПІТАЛІЗОВАНОГО РЕНТНОГО ДОХОДУ -НДР

Власність на землю приносить власнику додатковий дохід. Він виступає у вигляді земельної ренти. З яких би компонентів не складався цей дохід спільною ознакою є визначення вартості (ціни) землі, що зумовлює собою сам капіталізований дохід з оренди землі. Саме прямий зв'язок між земельною рентою і ціною землі є причиною того, щоб розглядати земельну ренту більш детально.

Методичний підхід, який формується на основі капіталізації чистого операційного доходу чи чистого рентного доходу (реального і прогнозного) визначає величину ціни ЗД від найефективнішого застосування беручи до уваги наявність обмежень та обтяжень.[5]

Нова методика пропонує використання "норматив капіталізованого рентного доходу" як основний показник для проведення НГО земель.

Норматив капіталізованого рентного доходу однотипним для громад, які включені в одну групу НП за порогом чисельності населення.

Наприклад, норматив для земель м. Кривий Ріг, Дніпро та Львів є однаковим. Це пов'язано з тим що вони внесені до одної групи чисельність населення яких 500-1000 тис.осіб.

Він визначається виключно на основі статистичних даних про чисельність населення НП, які є адміністративними центрами територіальних громад, для земель житлової забудови, громадської забудови, рекреаційного призначення, земель транспорту, зв'язку, промисловості, оборони,

енергетики та ЗД основне цільове призначення яких не віднесено до категорії земель [20].

Враховуючи відомості Статистичного збірника Державної статистичної служби України "Чисельність наявного населення України на 01.01.2020 р." згідно із яким населення м. Жидачів є – 10353 осіб, норматив капіталізованого рентного доходу для земель житлової забудови, громадської забудови, рекреаційного призначення, земель транспорту, зв'язку, промисловості, оборони, енергетики та землі основне ЦП яких не віднесено до категорії земель станом на 01.01.2020 р. для Жидачівської міської ради вказано в таблиці 4.1.

Таблиця 4.1 Норматив капіталізованого рентного доходу для земель житлової забудови, громадської забудови, рекреаційного призначення, земель транспорту, зв'язку, промисловості, оборони, енергетики та ЗД основне ЦП яких не віднесено до категорії земель станом на 01.01.2020 р.

Чисельність населення у НП, які є адміністративним центром ТГ	Норматив капіталізованого рентного доходу, грн за квадратний метр
місто Жидачів (10353)	133

Для земель СГ призначення, земель природоохоронного та природно-заповідного, оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського призначення чи земель водного фонду норматив капіталізованого рентного доходу, вирахований для кожної з цих категорій (таблиця 4.2) [20].

Таблиця 4.2 Норматив капіталізованого рентного доходу для земель СГ призначення, земель природоохоронного та природно-заповідного, оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського призначення чи земель водного фонду станом на 01.01.2020 р.

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, грн за гектар
<i>1</i>	<i>2</i>
Землі СГ призначення	27520

Продовження таблиці 4.2

<i>1</i>	<i>2</i>
Землі оздоровчого призначення	47081
Землі природоохоронного та природно-заповідного призначення	73815
Землі історико-культурного призначення	74566
Землі водного фонду	13210
Землі лісгосподарського призначення	5976

КОЕФІЦІЄНТ, ЯКИЙ ХАРАКТЕРИЗУЄ РОЗМІЩЕННЯ ТГ В ЗОНІ ВПЛИВУ ВЕЛИКИХ МІСТ (КМ1)

У сучасних великих містах зосереджені різноманітні галузі промисловості та транспортні мережі в поєднанні зі щільними житловими районами.

Згідно із додатком 3 методики [20] застосовується коефіцієнт, що враховує розміщення ТГ у межах сфери впливу великих міст (Км1), (без урахування земель СГ призначення, заповідників та інших територій природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного призначення, лісового господарства та водного фонду).

Для ТГ, які знаходяться за межами впливу великих міст та земель які не вказані в додатку 3 методики [20] коефіцієнт(Км1), дорівнює 1.[20]

Отже, при оцінці землі коефіцієнт, впливу великих міст може використовуватися для врахування позитивного або негативного впливу великих міст (рис. 4.2) на ринкову ціну землі. Враховуючи розвиток інфраструктури, доступ до послуг громадського обслуговування та попит на комерційну нерухомість, цей коефіцієнт може сприяти отриманню більш об'єктивної оцінки вартості землі.

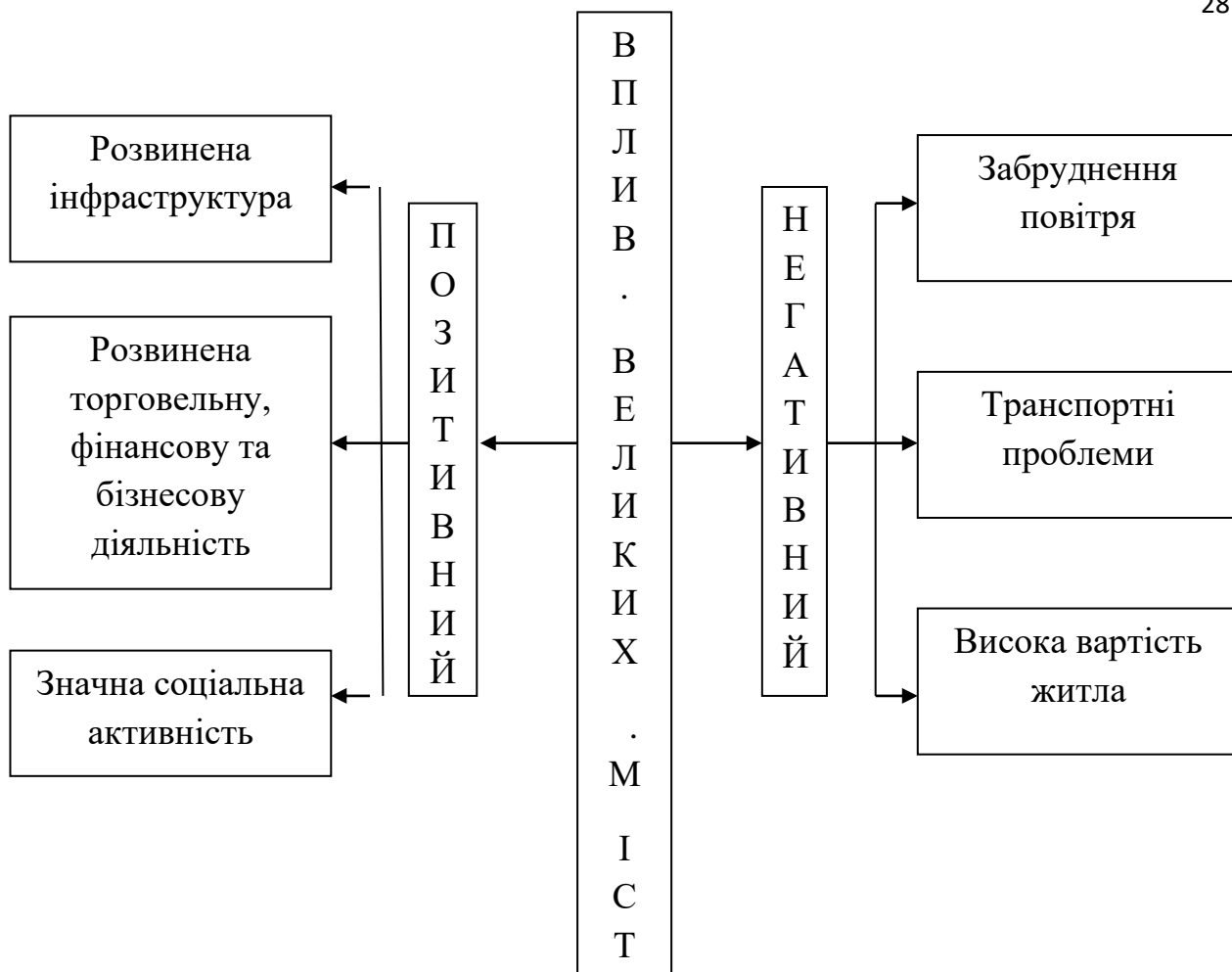


Рис. 4.2 Види впливу великих міст

КОЕФІЦІЄНТ ЯКИЙ ВРАХОВУЄ КУРОРТНО-РЕКРЕАЦІЙНЕ ЗНАЧЕННЯ НП (КМ2)

Коефіцієнт, який бере до уваги курортно-рекреаційне значення НП є одним із факторів, який може використовуватися при оцінці ЗД особливо в районах, де розміщені курортні або рекреаційні місця.

Курорт – це ділянка землі призначені для лікувальних цілей, де природні лікувальні ресурси багаті й необхідні для функціонування різноманітних будівель і споруд. Основна його функція – лікування, медична реабілітація, профілактика захворювань, рекреаційна діяльність. Водночас рекреація є процесом відновленні фізичних, нервово-психічних та духовних сил людини. Цій активізації сприяє система заходів, які відбуваються у спеціалізованих зонах під час дозвілля 10.

Акцентується увага на значній ролі курортно-рекреаційної сфери в різних аспектах. Він служить наріжним каменем для росту внутрішнього оздоровчого туризму, міжнародної рекреаційної діяльності, торгівлі рекреаційними послугами й навіть діє як життєво важливий компонент медичного туризму у формі курортної реабілітації. І навпаки, курортно-рекреаційна сфера не може працювати з оптимальною ефективністю за відсутності туризму і тим більше не може процвітати на конкурентному ринку [7].

Даний коефіцієнт враховує привабливість і популярність НП через їхні природні або створені умови для відпочинку і рекреації. Такі зони можуть включати природні ландшафти, які приваблюють туристів, такі як гори, ліси, озера, річки чи пляжі, а також розташування курільних джерел або інші природні ресурси.

Крім того, курортно-рекреаційні НП можуть мати розвинуту інфраструктуру для відпочинку та рекреації, включаючи готелі, курортні комплекси, спа-салони, ресторани та інші приміщення які пропонують широкий спектр послуг для туристів та відпочиваючих.

Визначено, що курортно-рекреаційний сектор є соціально-економічним явищем, який має позитивний вплив на структуру економіки, та має значний вплив на зайнятість населення [10].

Коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення НП (Км2), застосовується для кожного НП відповідно до додатка 4 методики [20] (не враховуючи землі СГ призначення, заповідного, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного призначення, лісового господарства та земель водного фонду).

Для земель які не вказані в додатку 4 чи розміщені за межами НП даний коефіцієнт дорівнює 1.

КОЕФІЦІЄНТ ЩО ВРАХОВУЄ РОЗМІЩЕННЯ ГРОМАДИ В ЗОНІ РАДІАЦІЙНОГО ЗАБРУДНЕННЯ (КМЗ)

Чорнобильська катастрофа спричинила радіаційну небезпеку для навколишнього середовища та здоров'я людей у великій частині України. Законодавство встановлює та гарантує правила використання та охорони цих територій, щоб зменшити вплив радіації на здоров'я людини та екологічні системи.

Термін "території, які відзначили радіоактивне забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи" належать до території, на якій існує стійке пошкодження навколишнього середовища радіоактивними речовинами. Понад доаварійний рівень, території вимагають впровадження спеціальних заходів щодо радіаційного захисту населення та інших заходів, спрямованих на обмеження додаткового впливу спричиненого Чорнобильською катастрофою, та забезпечення нормального функціонування господарства [10].

Відповідно до ст. 2 ЗУ "Про правовий режим території, яка піддалася радіоактивному забрудненню Чорнобильською катастрофою" виділено певні зони забруднення території (рис. 4.3). [18]

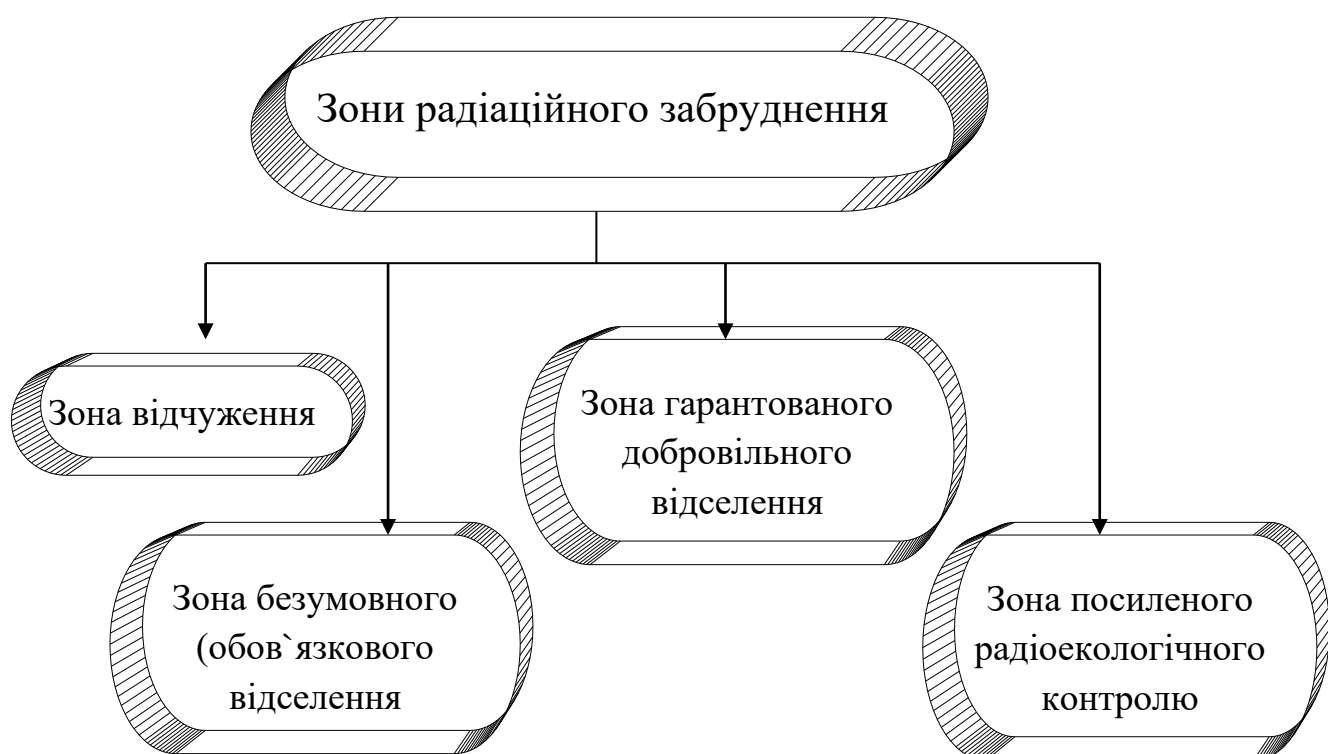


Рис. 4.3 Види радіаційного забруднення

Різноманітні проблеми, спричинені аварією на чорнобильській АЕС, з часом не зменшилися, а навпаки, розширилися, стали більш серйозними та актуальними.

Одним з важливих елементів вирішенні цих проблем стало створення правової, організаційної та наукової бази для захисту постраждалого населення [10].

У додатку 5 методики [20] наведено коефіцієнт, що враховує площу ТГ розміщену в межах зони радіаційного забруднення (Км3). Дані значення не стосуються земель, призначених для СГ господарства, природно-заповідних та інших природоохоронних, оздоровчих та історико-культурних цілей, лісогосподарських територій і водних ресурсів.

Територія яка не належить до зон забруднення та земель СГ призначення, природно-заповідних та інших природоохоронних, оздоровчих та історико-культурних цілей, лісогосподарських територій і водних ресурсів даний коефіцієнт дорівнює 1.

Таблиця 4.3 Обчислення коефіцієнтів Км1, Км2, Км3, Км4.

Розміщення в середині громади	Номер району	Км1	Км2	Км3	Км4(прийняте згідно додатку 7)	Км4 (Обчислене)
м. Жидачів	1010101	1	1	1	0,849	0.849
	1010102	1	1	1	1,500	2,169
	1010103	1	1	1	0,803	0,803
	1010104	1	1	1	1,223	1,223
	1010105	1	1	1	1,219	1,219
	1010106	1	1	1	1,481	1,481
	1010107	1	1	1	0,789	0,789
	1010108	1	1	1	1,000	1,000
	1010109	1	1	1	1,000	1,000

КОЕФІЦІЄНТ, ЩО ВРАХОВУЄ ЦІЛЬОВЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗД

Кожна ЗД, незважаючи на форму власності або застосування, має певне ЦП відповідно до ст. 18-20 ЗКУ. Відповідно ст. 19 ЗКУ земля України за своїми основними ЦП поділяються на певні категорії (рис. 4.4).

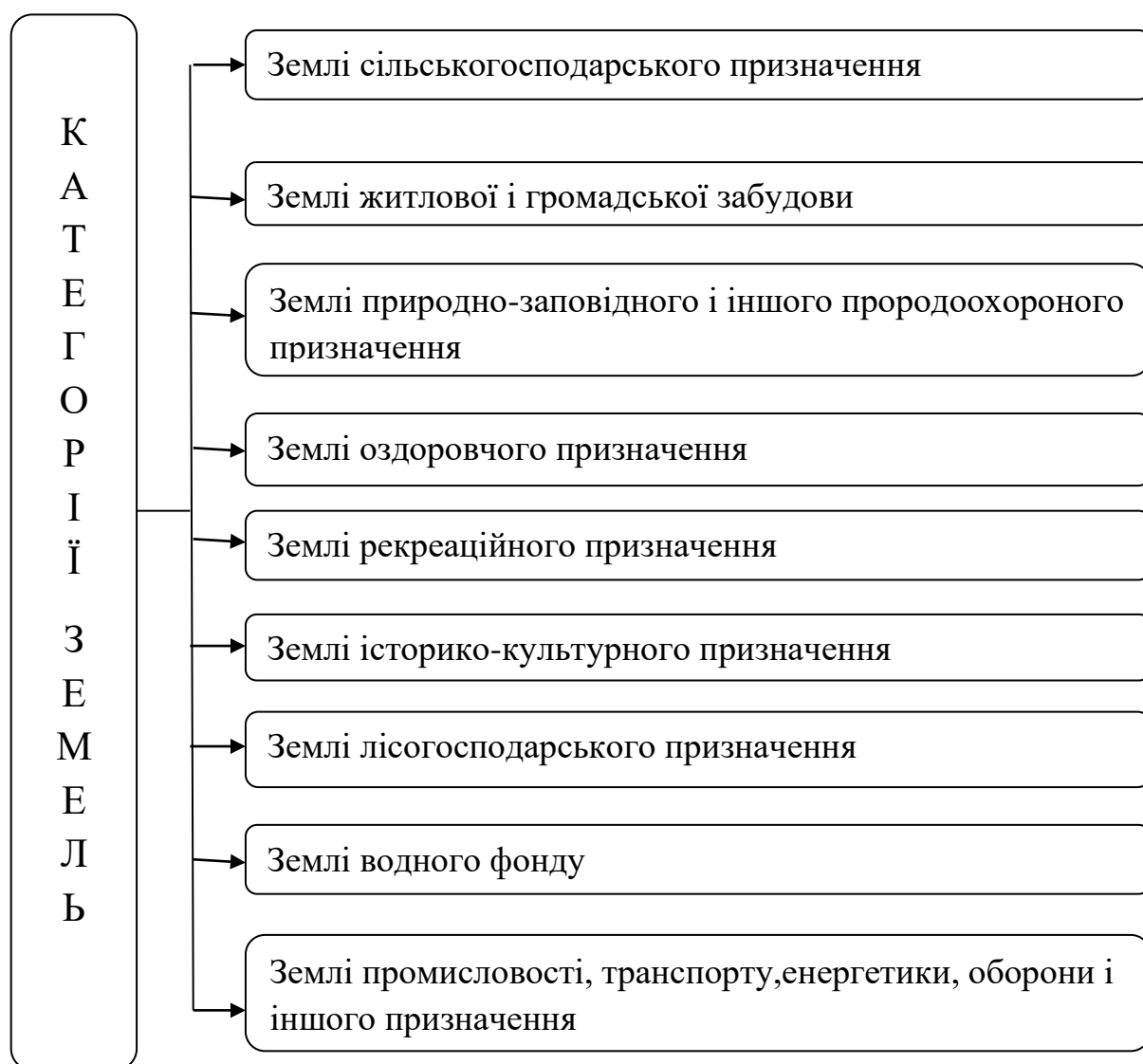


Рис. 4.4 Категорії земель України

Категорії земель перебувають в особливому правовому режимі, відповідно до норм ЗКУ, земельно-правовими актами. Також слід звернути увагу, що в Україні поза межами кордону може перебувати на праві державної власності ЗД, правовий режим яких встановлюється законами відповідної країни. Положення ЗКУ про ЦП земель за межами кордону не розповсюджується.

Класифікатора видів ЦП земель має певні завдання:

- забезпечення обліку видів ЦП земель у ДЗК;
- використання єдиних методів для визначення видів ЦП, які характеризуються екосистемними функціями, видами забудови, цінними об'єктами та власним правовим режимом;
- одержання відомостей, необхідних для обчислення та справляння податку на землю;
- забезпечити потреби, які виникають під час проєктування просторового розвитку території чи містобудівного кадастру;
- забезпечити відповідність між видом ЦП земель та видом функціонального призначення.

У Класифікаторі об'єктами класифікації є ЗД, які мають певне призначення та розташовані в межах певних категорій земель і функціональних зон.

Простими словами, ЦП встановлює використання земель. Це показує, що якщо людина має на праві приватної власності присадибну ділянку, яка призначена для будівництва та експлуатації житлового будинку та господарських споруд, таких як сарай або погріб, вони не мають права застосовувати дану ділянку для іншого призначення, наприклад, для обслуговування магазину чи кіоск.

Земля повинна використовуватися згідно цільового призначення через:

- Стан довкілля. Не виконання умов цільового використання призведе до екологічних шкоди, наприклад пошкодження СГ земель або їх непридатності для подальшого використання, зменшення родючості ґрунту, знищення місць існування тварин, риб чи птахів, втрата рекреаційних можливостей для людей, забруднення небезпечними відходами. Причому наслідки можуть торкнутися навколишніх міст.
- Містобудівна (планувальна) ситуація. Прикладами можуть слугувати комплексні плани розвитку ТГ та генеральні плани забудови міст. Як наслідок, недотримання функціонального призначення, також відоме як

зонування, може однаково призвести до тих самих екологічних проблем, незаконної забудови, незручностей і небезпеки для життя та здоров'я мешканців громади; адміністративних штрафів, а також фінансової відповідальності за заподіяну шкоду;

- податкові умови. Звільнення від сплати податку та пільги можуть бути втрачені.

Коефіцієнт, що враховує ЦП, є важливим фактором при оцінці землі. Даний коефіцієнт може варіюватись залежно від видів використання. Кожен вид використання може мати свою вартість та потенціал економічного використання [20].

Наприклад, земля призначена для житлового будівництва може мати більш високу вартість, оскільки присадибні ділянки зазвичай мають більший попит і підлягають строгим правилам та обмеженням у забудові. Земля призначена для промисловості, може мати нижчу вартість, особливо якщо вона знаходиться в околицях міста або має обмежені можливості для інших видів використання.

Крім того, даний коефіцієнт може враховувати інші фактори, такі як наявність інженерних комунікацій (електропостачання, водопостачання чи каналізація).

Коефіцієнт, що враховує ЦП (Кцп), приймається відповідно до додатка 8 методики [20].

КОЕФІЦІЄНТ, ЩО ВРАХОВУЄ ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗД, В МЕЖАХ КАТЕГОРІЇ ЗЕМЕЛЬ ЗА ОСНОВНИМ ЦП (КМЦ)

Землі СГ призначення поділяються на:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, пасовища, сіножаті, багаторічні насадження та перелоги);
- не сільськогосподарські угіддя (землі під польовими шляхами).

Коефіцієнт, що враховує особливості землекористування СГ угідь визначається за такою формулою:

$$K_{мц} = K_{псгр} \times B_{агр} : B_{псгр},$$

де

$K_{псгр}$ — коефіцієнт, що враховує розміщення відповідно до природно-сільськогосподарського районування для конкретного угіддя, визначений у додатку 9 методики [20].

$B_{агр}$ - бал бонітету відповідної агровиробничої групи ґрунту у відповідних угіддях;

$B_{псгр}$ — середній бал бонітету кожного угіддя природно-сільськогосподарської зони, який визначається в додатку 9 методики [20].

Агровиробничі угруповання ґрунтів – це окремі контури видів і різновидів ґрунтів об'єднані в більші групи зі спільними агрономічними характеристиками та рівнем родючості. Дані групи мають однакове використання, та відносно схожі заходи з покращення родючості. Таким чином, групування ґрунтів передбачає покращення груп ґрунтів.

Агровиробничі групи ґрунтів ґрунтується на основі спільності наявності різних видів використання ґрунтів у певній сівозміні або конфігурації угідь та схожості заходів з підвищення родючості ґрунтів.

Для поєднання в агровиробничі групи застосовують певні критерії:

- генетична близькість та схожість агрономічних характеристик;
- всі ґрунти мають однакове використання (одне угіддя, сівозміна) та подібна продуктивність ґрунту;
- однорідність топографії й гідрології, подібність гранулометричного складу;
- однорідність фізичних характеристик (побідні режими такі як повітряний, водний чи тепловий);
- подібність показників, які показують режим поживності, показник внесення добрив під одну і ту ж культуру;

- близькість хіміко-фізичних властивостей (вміст гумусу, склад поглинутих катіонів, буферність);
- близькість фізико-механічних характеристик, які показують взаємозв'язок між ґрунтом та обробітком: пластичність, здатність до компостування, створення кірки, показники фізичної зрілості тощо;
- однорідність складу, динаміки та концентрації ґрунтових розчинів;
- однакова необхідність в меліораційних заходах;
- наявність певних речовин (важких металів, пестицидів та радіонуклідів);
- схожа інтенсивність та характер процесів ерозії й дефляції [10].

Об'єднуючи в агровиробничі групи спершу беруть до уваги ті характеристики, які змінюють якість ґрунту та відносно незмінні з часом (рис. 4.6).

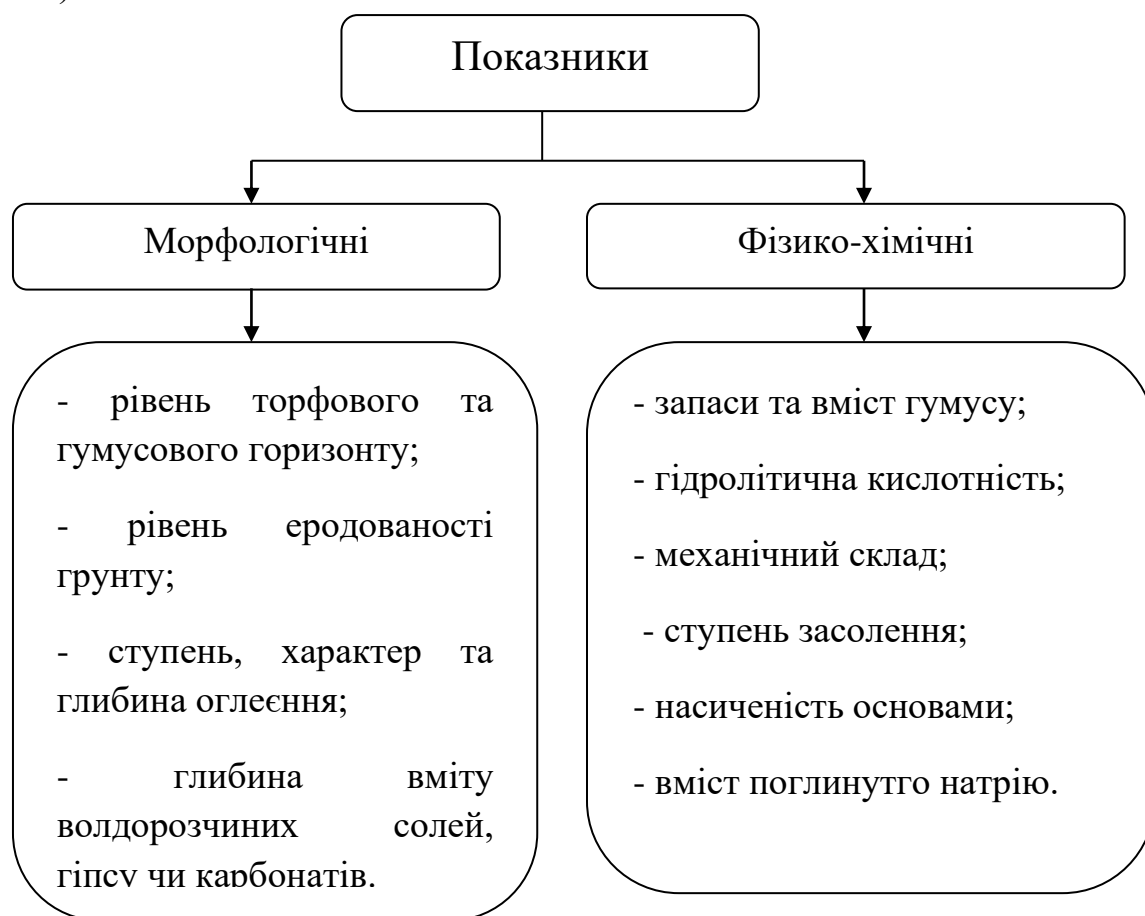


Рис. 4.6 Показники впливу на якість ґрунту

Агрогрупи ґрунтів розрізняються за щепенюватістю на розряди та гранулометричним складом, які вказуються буквеним індексом, які стоять справа від номера групи.

Це такі розряди:

а – піщані;

б – зв'язно піщані;

в – супіщані;

г – легкосуглинкові;

д – середньосуглинкові;

е – важкосуглинкові та легкосуглинкові;

є – середньо- та важкоглинисті;

ж – середньощепенюваті;

з – сильнощепенюваті;

к – кам'яністі.

Слабощепенюваті ґрунти не підлягають індексації, тому що присутність даного показника вказана в назві агро виробничої групи.

Найважливіший картографічний документ, що супроводжує основну карту ґрунтів, це карта агро виробничих груп ґрунтів (рис 4.7). Призначення цієї карти – об'єднати близькі за походженням, характером та топографічним положенням, типи ґрунтів у більші контури, які мають однакову придатність для використання і потребує однотипних заходів для поліпшення властивостей ґрунту.

Кожен ґрунт на даній карті зображують різним забарвленням які вказані в загальнодержавних умовних позначень України [11].

Основою для картографування ґрунтів та інших спеціалізованих ґрунтових карт і картограм є контурна (безбарвна) оригінальна карта, виконана на лавсановій прозорій плівці, на якій зберігаються границі ґрунтових контурів та вся економічна основа.

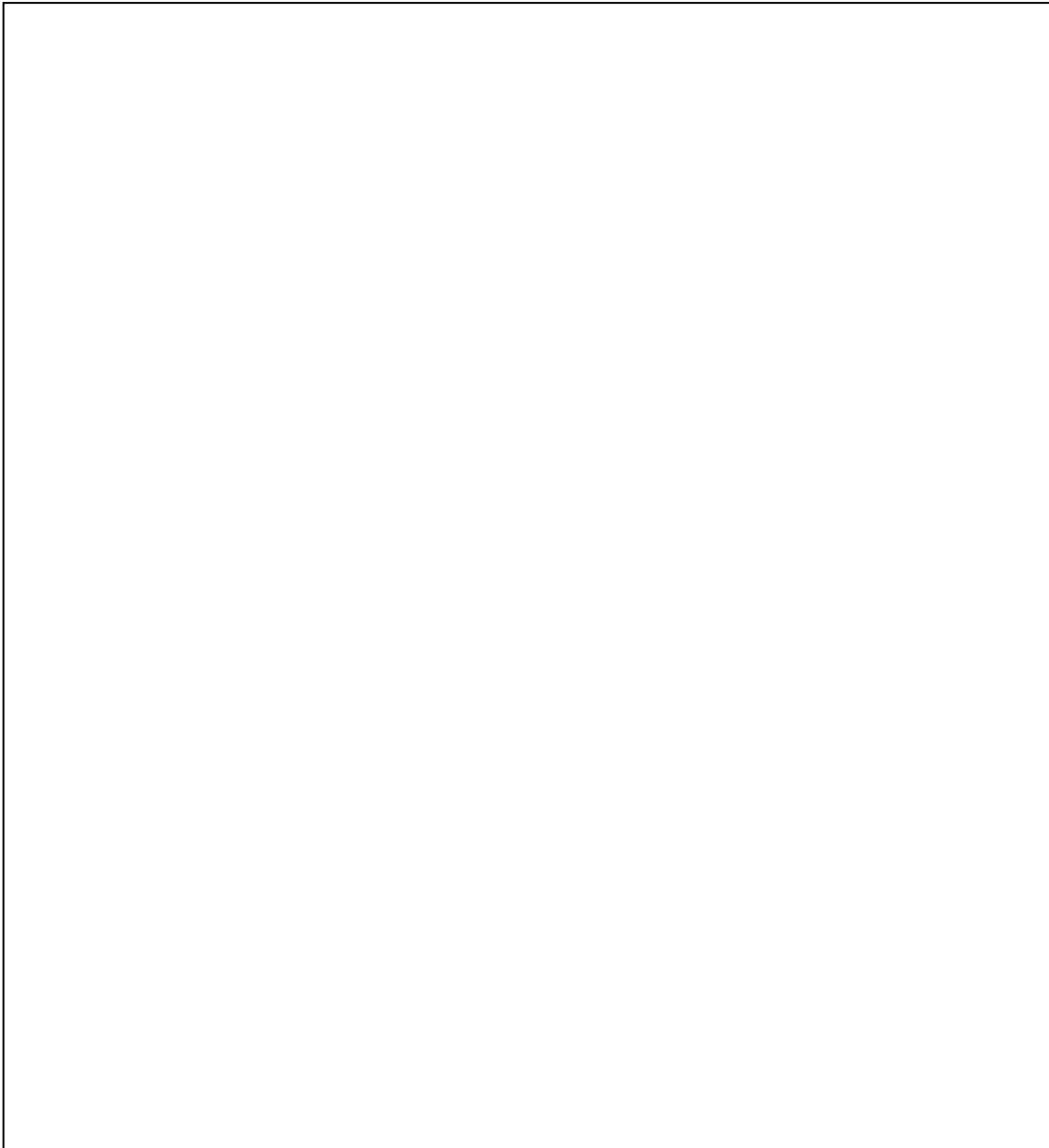


Рис. 4.7 Картограма агровиробничих груп ґрунтів

Одним з основних індикаторів, який відтворює природну й економічну родючість ґрунту є бал бонітету. Він є основою для обчислення нормативів продуктивності землі для основних вирощувальних культур. Після цього дізнаються економічні та оціночні показники землі.

Для встановлення бонітету використання 100 балів для еталонних агровиробничих груп, в яких найкращі властивості та природна продуктивність для кожних культур.

Агровиробничі груп ґрунтів м. Жидачева та їх бал бонітету зображені в таб. 4.4.

Таблиця 4.4 Перелік агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету.

Шифр агровиробничих груп ґрунтів	Бал бонітету відповідних Сґугідь (Самбірсько-Жидачівського 10 природньо-с-г. Району.			
	Рілля	Сіножаті	Пасовища	Багаторічні насадження
133д	32	43	34	22
133г	32	43	34	15
156	6	18	6	15
175 г	21	24	23	15
176г	29	31	30	18
176в	27	29	28	16
176д	30	32	32	18
178д	15	17	16	15
198 гз	5	18	15	15
186 е	11	18	13	15
219	2	3	15	15

Коефіцієнт, що враховує специфіку використання ЗД в межах основної класифікації земель за ЦП (Кмц), для земель житлової забудови, громадської забудови, рекреаційного, промислового, транспортного, енергетичного чи оборони та іншого призначення, застосовується відповідно до додатка 10 і 11 методики [20].

Коефіцієнт, що враховує специфіку використання земель в межах основної класифікації земель за ЦП (Кмц), для земель оздоровчого та історико-культурного призначення застосовується відповідно до додатка 12 методики [20].

Коефіцієнт, що враховує специфіку використання в межах основної класифікації земель за ЦП (Кмц), для земель природоохоронного та природно-заповідного призначення, для збереження та застосування біосферних заповідників (КВЦПЗ 04.01), для збереження і застосування природних заповідників (КВЦПЗ 04.02), та для збереження і застосування національних природних парків (КВЦПЗ 04.03) дорівнює 3.9, а для інших ЗД природно-заповідного і природоохоронного призначення – дорівнює 3.3.

Коефіцієнт, що враховує специфіку використання ЗД в межах основної класифікації земель за ЦП (Кмц), для земель лісового господарства обчислюється за формулою:

$$\text{Кмц} = \text{Клк} \times \text{Клс}$$

Де,

Клк – коефіцієнт категорії лісів, застосовується відповідно до додатка 13 методики [20];

Клс – коефіцієнт фактичної лісистості території, застосовується відповідно до додатка 14 методики [20];

Коефіцієнт, (Кмц), для водного фонду застосовується для водних об'єктів які мають загально державне значення – 1.2, для інших – об'єктів 1[20].

ДОБУТОК КОЕФІЦІЄНТІВ ІНДЕКСАЦІЇ НГО земель.

Відповідно до пункту 3 Методики НГО ЗД затвердженої ПКМ України від 03.11.2021 р. №1147 добуток коефіцієнтів індексації НГО земель обчислюється за час від погодження нормативу капіталізованого рентного доходу до проведення оцінки.

До тих пір, поки діє НГО, існує необхідність її уточнення, як у зв'язку із змінами характеристик ділянок, так і у зв'язку із інфляційними процесами в економіці країні. Через зміну умов землекористування оцінка земель може застаріти і втратити актуальність, у зв'язку із чим виникає необхідність переоцінки. Якщо НГО не враховуватиме інфляцію, держава отримуватиме

суму податку яка з кожним роком буде все менше відповідати значенню землі як активу.

Для уточнення НГО у зв'язку із інфляційними процесами використовується спеціальний показник – коефіцієнт індексації НГО земель. Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів за поданною інформацією спеціальним уповноваженим органом виконавчої влади у галузі статистики про середньорічний індекс інфляції визначає величину коефіцієнтів індексації базових ставок податку, і не пізніше 15 січня відповідного року інформує центральний орган державної податкової служби і власників ЗД та землекористувачів про коефіцієнти індексації.

Зважаючи на вище вказане на підставі вказаного Державною службою України з питань картографії, геодезії та кадастру Про індексацію НГО земель за 2022 рік визначено, що коефіцієнт дорівнює:

- для СГугідь – 1.0
- для земель НП та інших земель не СГпризначення 1.15.

Даний коефіцієнт у розрізі років становить: 2021 р. – 1.0 (для СГ угідь) та 1.1 (для земель не СГпризначення) [20].

Відповідно даний коефіцієнт для земель НП та земель не СГпризначення становить:

$$K_{ні}=1,1 \times 1,15=1,265$$

Коефіцієнт для СГугідь становить:

$$K_{ні}=1,0[24]$$

5. Визначення НГО ЗД в межах категорії земель за основним ЦП

Протягом історії в Україні існувало три різні методи для проведення НГО земель:

- для населених пунктів;
- для несільськогосподарських земель за межами НП;
- для земель СГ призначення.

З цієї причини показники оцінки дуже відрізнялися. Крім того, повторне формування трьох різних документацій призвело до ускладнення механізму затвердження та вимагала високих витрат.

Нова методика не передбачає двозначного тлумачення і значно спрощує механізм. Оцінка проводиться одночасно для всіх категорій земель на території громади. Результати оцінки будуть внесені в електронну систему ДЗК. Це дозволяє зробити інформацію щодо оцінки доступною для всіх зацікавлених сторін та може оперативно надаватися. Зважаючи що НГО є основою для оподаткування, оновлення процедури планувалося таким чином, щоб не призвести до значних змін у податках. Значне зменшення показників оцінки призвело б до зменшення надходжень до місцевого бюджету, а значне збільшення негативно вплинуло б на інвестиційний клімат.

НГО ЗД (Цн) вираховується за даною формулою:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}$$

Вихідні дані для земель громадської та житлової забудови, промисловості, зв'язку, транспорту, оборони та енергетики, рекреаційного призначення, та ЗД, які не відносяться до категорії земель за основним ЦП

- норматив капіталізованого рентного доходу становить 133 гривні на квадратний метр;
- коефіцієнт, що характеризує розміщення громади в зоні впливу великих міст (Км1) – Жидачівська ТГ знаходиться поза зоною впливу великих міст її коефіцієнт дорівнює 1;

- коефіцієнт, що характеризує курортно-рекреаційне значення НП – м. Жидачів не вказане в додатку 4 тому його значення становить 1;
- коефіцієнт, що характеризує розміщення громади в межах зони радіаційного забруднення (Км3) – м. Жидачів не знаходиться в межах зони радіаційного забруднення значення становить 1;
- коефіцієнт, що показує зональні фактори місця розміщення ЗД (Км4) для оціночних районів:
 - 1010101 - 0,849
 - 1010102 – 1,500
 - 1010103 – 0,803
 - 1010104 – 1,223
 - 1010105 – 1,219
 - 1010106 – 1,481
 - 1010107 – 0,789
 - 1010108 – 1,000
 - 1010109 – 1,000;
- коефіцієнт, що враховує ЦП ЗД (Кцп):
 - 1 фактор по коефіцієнту – 0,10
 - 2 фактор по коефіцієнту – 0,50
 - 3 фактор по коефіцієнту – 0,65
 - 4 фактор по коефіцієнту – 0,70
 - 5 фактор по коефіцієнту – 1,00
 - 6 фактор по коефіцієнту – 1,20
 - 7 фактор по коефіцієнту – 1,50
 - 8 фактор по коефіцієнту – 2,00
 - 9 фактор по коефіцієнту – 2,50
- коефіцієнт, що характеризує використання земель в межах категорії за основним ЦП (Кмц) – 1,415;
- коефіцієнт індексації (Кі) становить 1,265

Таблиця 5.1 Визначення НГ ОЗД в межах категорії землі за основним ЦП, для громадської та житлової забудови, рекреації, транспорту, промисловості, оборони, зв'язку, енергетики, та інших призначень, а також для ЗД, які не віднесені до категорії земель за основним ЦП

Номер району	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Група факторів по коефіцієнту Кцп	Кмц	Кцп	Кі	Цн (1м кв.)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
1010101	133	1	1	1	0,849	1	1,415	0,10	1,265	20,21
1010101	133	1	1	1	0,849	2	1,415	0,50	1,265	101,06
1010101	133	1	1	1	0,849	3	1,415	0,65	1,265	131,38
1010101	133	1	1	1	0,849	4	1,415	0,70	1,265	141,49
1010101	133	1	1	1	0,849	5	1,415	1,00	1,265	202,13
1010101	133	1	1	1	0,849	6	1,415	1,20	1,265	242,55
1010101	133	1	1	1	0,849	7	1,415	1,50	1,265	303,19
1010101	133	1	1	1	0,849	8	1,415	2,00	1,265	404,25
1010101	133	1	1	1	0,849	9	1,415	2,50	1,265	505,32
1010102	133	1	1	1	1,500	1	1,415	0,10	1,265	35,71
1010102	133	1	1	1	1,500	2	1,415	0,50	1,265	178,55
1010102	133	1	1	1	1,500	3	1,415	0,65	1,265	232,12
1010102	133	1	1	1	1,500	4	1,415	0,70	1,265	249,97
1010102	133	1	1	1	1,500	5	1,415	1,00	1,265	357,10
1010102	133	1	1	1	1,500	6	1,415	1,20	1,265	428,52
1010102	133	1	1	1	1,500	7	1,415	1,50	1,265	535,65
1010102	133	1	1	1	1,500	8	1,415	2,00	1,265	714,20
1010102	133	1	1	1	1,500	9	1,415	2,50	1,265	892,75

Продовження таблиці 5.1

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
1010103	133	1	1	1	0,803	1	1,415	0,10	1,265	19,11
1010103	133	1	1	1	0,803	2	1,415	0,50	1,265	95,55
1010103	133	1	1	1	0,803	3	1,415	0,65	1,265	124,22
1010103	133	1	1	1	0,803	4	1,415	0,70	1,265	133,77
1010103	133	1	1	1	0,803	5	1,415	1,00	1,265	191,11
1010103	133	1	1	1	0,803	6	1,415	1,20	1,265	229,33
1010103	133	1	1	1	0,803	7	1,415	1,50	1,265	286,66
1010103	133	1	1	1	0,803	8	1,415	2,00	1,265	382,21
1010103	133	1	1	1	0,803	9	1,415	2,50	1,265	477,77
1010104	133	1	1	1	1,223	1	1,415	0,10	1,265	29,12
1010104	133	1	1	1	1,223	2	1,415	0,50	1,265	145,59
1010104	133	1	1	1	1,223	3	1,415	0,65	1,265	189,26
1010104	133	1	1	1	1,223	4	1,415	0,70	1,265	203,82
1010104	133	1	1	1	1,223	5	1,415	1,00	1,265	291,17
1010104	133	1	1	1	1,223	6	1,415	1,20	1,265	349,41
1010104	133	1	1	1	1,223	7	1,415	1,50	1,265	436,76
1010104	133	1	1	1	1,223	8	1,415	2,00	1,265	582,35
1010104	133	1	1	1	1,223	9	1,415	2,50	1,265	727,93
1010105	133	1	1	1	1,219	1	1,415	0,10	1,265	29,03
1010105	133	1	1	1	1,219	2	1,415	0,50	1,265	145,13
1010105	133	1	1	1	1,219	3	1,415	0,65	1,265	188,67
1010105	133	1	1	1	1,219	4	1,415	0,70	1,265	203,18
1010105	133	1	1	1	1,219	5	1,415	1,00	1,265	290,26
1010105	133	1	1	1	1,219	6	1,415	1,20	1,265	348,31
1010105	133	1	1	1	1,219	7	1,415	1,50	1,265	435,39

Продовження таблиці 5.1

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
1010105	133	1	1	1	1,219	8	1,415	2,00	1,265	580,52
1010105	133	1	1	1	1,219	9	1,415	2,50	1,265	725,65
1010106	133	1	1	1	1,481	1	1,415	0,10	1,265	35,25
1010106	133	1	1	1	1,481	2	1,415	0,50	1,265	176,23
1010106	133	1	1	1	1,481	3	1,415	0,65	1,265	229,11
1010106	133	1	1	1	1,481	4	1,415	0,70	1,265	246,73
1010106	133	1	1	1	1,481	5	1,415	1,00	1,265	352,47
1010106	133	1	1	1	1,481	6	1,415	1,20	1,265	422,96
1010106	133	1	1	1	1,481	7	1,415	1,50	1,265	528,70
1010106	133	1	1	1	1,481	8	1,415	2,00	1,265	704,94
1010106	133	1	1	1	1,481	9	1,415	2,50	1,265	881,17
1010107	133	1	1	1	0,789	1	1,415	0,10	1,265	18,79
1010107	133	1	1	1	0,789	2	1,415	0,50	1,265	93,93
1010107	133	1	1	1	0,789	3	1,415	0,65	1,265	122,11
1010107	133	1	1	1	0,789	4	1,415	0,70	1,265	131,50
1010107	133	1	1	1	0,789	5	1,415	1,00	1,265	187,86
1010107	133	1	1	1	0,789	6	1,415	1,20	1,265	225,43
1010107	133	1	1	1	0,789	7	1,415	1,50	1,265	281,43
1010107	133	1	1	1	0,789	8	1,415	2,00	1,265	375,72
1010107	133	1	1	1	0,789	9	1,415	2,50	1,265	469,65
1010108	133	1	1	1	1,000	1	1,415	0,10	1,265	23,81
1010108	133	1	1	1	1,000	2	1,415	0,50	1,265	119,03
1010108	133	1	1	1	1,000	3	1,415	0,65	1,265	154,74
1010108	133	1	1	1	1,000	4	1,415	0,70	1,265	166,65
1010108	133	1	1	1	1,000	5	1,415	1,00	1,265	238,07

Продовження таблиці 5.1

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
1010108	133	1	1	1	1,000	6	1,415	1,20	1,265	285,68
1010108	133	1	1	1	1,000	7	1,415	1,50	1,265	357,10
1010108	133	1	1	1	1,000	8	1,415	2,00	1,265	476,13
1010108	133	1	1	1	1,000	9	1,415	2,50	1,265	595,17
1010109	133	1	1	1	1,000	1	1,415	0,10	1,265	23,81
1010109	133	1	1	1	1,000	2	1,415	0,50	1,265	119,03
1010109	133	1	1	1	1,000	3	1,415	0,65	1,265	154,74
1010109	133	1	1	1	1,000	4	1,415	0,70	1,265	166,65
1010109	133	1	1	1	1,000	5	1,415	1,00	1,265	238,07
1010109	133	1	1	1	1,000	6	1,415	1,20	1,265	285,68
1010109	133	1	1	1	1,000	7	1,415	1,50	1,265	357,10
1010109	133	1	1	1	1,000	8	1,415	2,00	1,265	476,13
1010109	133	1	1	1	1,000	9	1,415	2,50	1,265	595,17

Вихідні дані для земель оздоровчого призначення та історико-культурного:

- норматив капіталізованого рентного доходу:
 - для оздоровчого призначення – 47081 грн/га,
 - для історико-культурного призначення – 74566 грн/га;
- коефіцієнт, що характеризує розміщення громади в зоні впливу великих міст (Км1) – Жидачівська ТГ знаходиться поза зоною впливу великих міст її коефіцієнт дорівнює 1;
- коефіцієнт, що характеризує курортно-рекреаційне значення НП – м. Жидачів не вказане в додатку тому 4 його значення становить 1;
- коефіцієнт, що характеризує розміщення громади в межах зони радіаційного забруднення (Км3) – м. Жидачів не знаходиться в межах зони радіаційного забруднення значення становить 1;
- коефіцієнт, що показує зональні фактори місця розміщення ЗД (Км4) – 1.
- коефіцієнт, що враховує ЦП ЗД (Кцп):
 - 1 – 0,10
 - 2 – 0,50
 - 3 – 0,65
 - 4 – 0,70
 - 5 – 1,00
 - 6 – 1,20
 - 7 – 1,50
 - 8 – 2,00
 - 9 – 2,50
- коефіцієнт, що характеризує використання земель в межах категорії за основним ЦП (Кмц)
 - для земель оздоровчого призначення – 2,5,
 - для земель історико-культурного призначення – 3,1;
- коефіцієнт індексації (Кі) становить 1,265.

Таблиця 5.2 Визначення НГО 1 га ЗД в межах категорії земель за основним ЦП (кмц), для земель оздоровчого призначення та історико-культурного

Категорія земель	Ндр	Км1	Км2	Км3	Км4	Група факторів по коефіцієнту Кцп	Кмц	Кцп	Кі	Цн (1 га)
Землі оздоровчого призначення	47081	1	1	1	1	1	2,5	0,10	1,265	14889,37
	47081	1	1	1	1	2	2,5	0,50	1,265	74446,83
	47081	1	1	1	1	3	2,5	0,65	1,265	96780,88
	47081	1	1	1	1	4	2,5	0,70	1,265	104225,56
	47081	1	1	1	1	5	2,5	1,00	1,265	148893,66
	47081	1	1	1	1	6	2,5	1,20	1,265	178672,40
	47081	1	1	1	1	7	2,5	1,50	1,265	223340,49
	47081	1	1	1	1	8	2,5	2,00	1,265	297787,33
	47081	1	1	1	1	9	2,5	2,50	1,265	372234,16
Землі історико-культурного призначення	74566	1	1	1	1	1	2,5	0,10	1,265	23581,50
	74566	1	1	1	1	2	3,1	0,50	1,265	146205,28
	74566	1	1	1	1	3	3,1	0,65	1,265	190066,87
	74566	1	1	1	1	4	3,1	0,70	1,265	204687,40
	74566	1	1	1	1	5	3,1	1,00	1,265	292410,57
	74566	1	1	1	1	6	3,1	1,20	1,265	350892,68
	74566	1	1	1	1	7	3,1	1,50	1,265	438615,85
	74566	1	1	1	1	8	3,1	2,00	1,265	584821,14
	74566	1	1	1	1	9	3,1	2,50	1,265	731026,42

Вихідні дані для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення:

- норматив капіталізованого рентного доходу – 73815 грн/га;
- коефіцієнт, що характеризує розміщення громади в зоні впливу великих міст (Км1) – Жидачівська ТГ знаходиться поза зоною впливу великих міст її коефіцієнт дорівнює 1;
- коефіцієнт, що характеризує курортно-рекреаційне значення НП – м. Жидачів не вказане в додатку 4 його значення становить 1;
- коефіцієнт, що характеризує розміщення громади в межах зони радіаційного забруднення (Км3) – м. Жидачів не знаходиться в межах зони радіаційного забруднення значення становить 1;
- коефіцієнт, що показує зональні фактори місця розміщення ЗД (Км4) – 1.
- коефіцієнт, що враховує ЦП ЗД (Кцп) – 0,50;
- коефіцієнт, що характеризує використання земель в межах категорії за основним ЦП (Кмц):
 - для використання та збереження біосферних, природних заповідників та національних природних парків – 3,9,
 - для використання збереження ботанічних садів, зоологічних, дендрологічних, регіональних ландшафтних парків та заповідних урочищ, пам'ятки природи, парки пам'ятники садово-паркового мистецтва - 3,3;
- коефіцієнт індексації (Кі) становить 1,265.

Таблиця 5.3 Визначення НГО 1 м кв. ЗД в межах категорії земель за основним ЦП, для земель природно-заповідного та природоохоронного призначення

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кмц	Кцп	Кі	Цн(1га)
04.01 Для збереження та використання біосферних заповідників	73815	1	1	1	1	3,3	0,50	1,265	182083,15
04.02 Для збереження та використання природних заповідників	73815	1	1	1	1	3,3	0,50	1,265	182083,15
04.03 Для збереження та використання національних природних парків	73815	1	1	1	1	3,3	0,50	1,265	182083,15
04.04 Для збереження та використання ботанічних садів	73815	1	1	1	1	3,3	0,50	1,265	154070,36
04.05 Для збереження та використання зоологічних парків	73815	1	1	1	1	3,3	0,50	1,265	154070,36
04.06 Для збереження та використання дендрологічних парків	73815	1	1	1	1	3,3	0,50	1,265	154070,36
04.07 Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	73815	1	1	1	1	3,3	0,50	1,265	154070,36
04.08 Для збереження та використання заказників	73815	1	1	1	1	3,3	0,50	1,265	154070,36
04.09 Для збереження та використання заповідних урочищ	73815	1	1	1	1	3,3	0,50	1,265	154070,36
04.10 Для збереження та використання пам'яток природи	73815	1	1	1	1	3,3	0,50	1,265	154070,36
04.11 Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	73815	1	1	1	1	3,3	0,50	1,265	154070,36

Вихідні дані для земель для земель лісогосподарського призначення:

- норматив капіталізованого рентного доходу – 5976 грн/га;
- коефіцієнт, що характеризує розміщення громади в зоні впливу великих міст (Км1) – Жидачівська ТГ знаходиться поза зоною впливу великих міст її коефіцієнт дорівнює 1;
- коефіцієнт, що характеризує курортно-рекреаційне значення НП – м. Жидачів не вказане в додатку 4 його значення становить 1;
- коефіцієнт, що характеризує розміщення громади в межах зони радіаційного забруднення (Км3) – м. Жидачів не знаходиться в межах зони радіаційного забруднення значення становить 1;
- коефіцієнт, що показує зональні фактори місця розміщення ЗД (Км4) – 1.
- коефіцієнт, що враховує ЦП ЗД (Кцп):
 - 1 фактор по коефіцієнту – 0,10
 - 2 фактор по коефіцієнту – 0,50
 - 3 фактор по коефіцієнту – 0,65
 - 4 фактор по коефіцієнту – 0,70
 - 5 фактор по коефіцієнту – 1,00
 - 6 фактор по коефіцієнту – 1,20
 - 7 фактор по коефіцієнту – 1,50
 - 8 фактор по коефіцієнту – 2,00
 - 9 фактор по коефіцієнту – 2,50;
- коефіцієнт, що характеризує використання земель в межах категорії за основним ЦП (Кмц) :
 - ліси природоохоронного наукового, історико-культурного призначення, рекреаційно-оздоровчі ліси, захисні ліси – 0,820,
 - експлуатаційні ліси – 0,487;
- коефіцієнт індексації (Кі) становить 1,265.

Таблиця 5.4 Визначення НГО 1 м кв. ЗД в межах категорії земель за основним ЦП (кмц), для земель лісгосподарського призначення

Типи лісів	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Група факторів по коефіцієнту Кцп	Кмц	Кцп	Кі	Цн (1 га)
Ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення, рекреаційно- оздоровчі ліси; захисні ліси	5976	1	1	1	1	1	0,820	0,10	1,265	619,89
	5976	1	1	1	1	2	0,820	0,50	1,265	3099,45
	5976	1	1	1	1	3	0,820	0,65	1,265	4029,29
	5976	1	1	1	1	4	0,820	0,70	1,265	4339,23
	5976	1	1	1	1	5	0,820	1,00	1,265	6198,90
	5976	1	1	1	1	6	0,820	1,20	1,265	7438,69
	5976	1	1	1	1	7	0,820	1,50	1,265	9298,36
	5976	1	1	1	1	8	0,820	2,00	1,265	12397,81
	5976	1	1	1	1	9	0,820	2,50	1,265	15497,26
Експлуатаційні ліси	5976	1	1	1	1	1	0,487	0,10	1,265	368,15
	5976	1	1	1	1	2	0,487	0,50	1,265	1840,77
	5976	1	1	1	1	3	0,487	0,65	1,265	2393,00
	5976	1	1	1	1	4	0,487	0,70	1,265	2577,08
	5976	1	1	1	1	5	0,487	1,00	1,265	3681,54
	5976	1	1	1	1	6	0,487	1,20	1,265	4417,85
	5976	1	1	1	1	7	0,487	1,50	1,265	5522,32
	5976	1	1	1	1	8	0,487	2,00	1,265	7363,09
	5976	1	1	1	1	9	0,487	2,50	1,265	9203,86

6 Визначення НГО ЗД СГ призначення

В сільському господарстві земля та її родючість є активом, який застосовується в процесі виробництва, а не просто основним механізмом виробництва. Таким чином, земля повинна оцінюватися так само як і всі інші активи. Оцінка земель стає особливо важливою в умовах децентралізації влади, яка передбачає надання тг належних земель. Відповідно, для визначення вартості земель СГ призначення необхідні точніший та науково обґрунтований методологічний підхід.

Сьогодні значення НГО землі постійно зростає. Таким чином, для кожного етапу сталого розвитку як регіону, так і держави в цілому надзвичайно важливо робити об'єктивну оцінку внеску землі в суспільний продукт. НГО земель мала значний вплив на процес розпаювання земель колективної власності сільськогосподарських підприємств і організацій. Кожному члену СГ підприємства виділявся сертифікат на право на земельну частку пай. Цей сертифікат вказував вартість паю відповідно НГО підприємства. Крім того, вона служить основою для визначення площі земельної частки на місцевості, необхідної при виході з підприємства, а також для вчинення різних правочинів .

Правильна оцінка СГ земель має велике значення не лише для сільського господарства, а й для економіки України загалом. Необхідно враховувати не лише природні, а й економічні фактори, зважаючи на те що, вона виступає як засіб виробництва та як джерело доходів.

Для розроблення цінової політики, визначення обсягу витрат утворені при вирощуванні СГ продукції, визначенню орендної плати розробляється НГО.

НГО земель СГ призначення є досить специфічним процесом, і існує низка відмінностей. До 2021 р. в Україні застосовувалася окрема процедура для визначення ціни землі СГ призначення.

ГО визначалася окремо за СГ угіддями.

Родючість ґрунту є базою обчислення грошової оцінки СГземель. Для визначення якості ґрунту було проведено бонітування ґрунтів. Це дозволило визначити агровиробничі групи ґрунтів, які були найбільш здатними до репродуктування природноресурсного потенціалу.

Існує низка факторів, які впливають на вартість земель СГ призначення (рис 6.1).

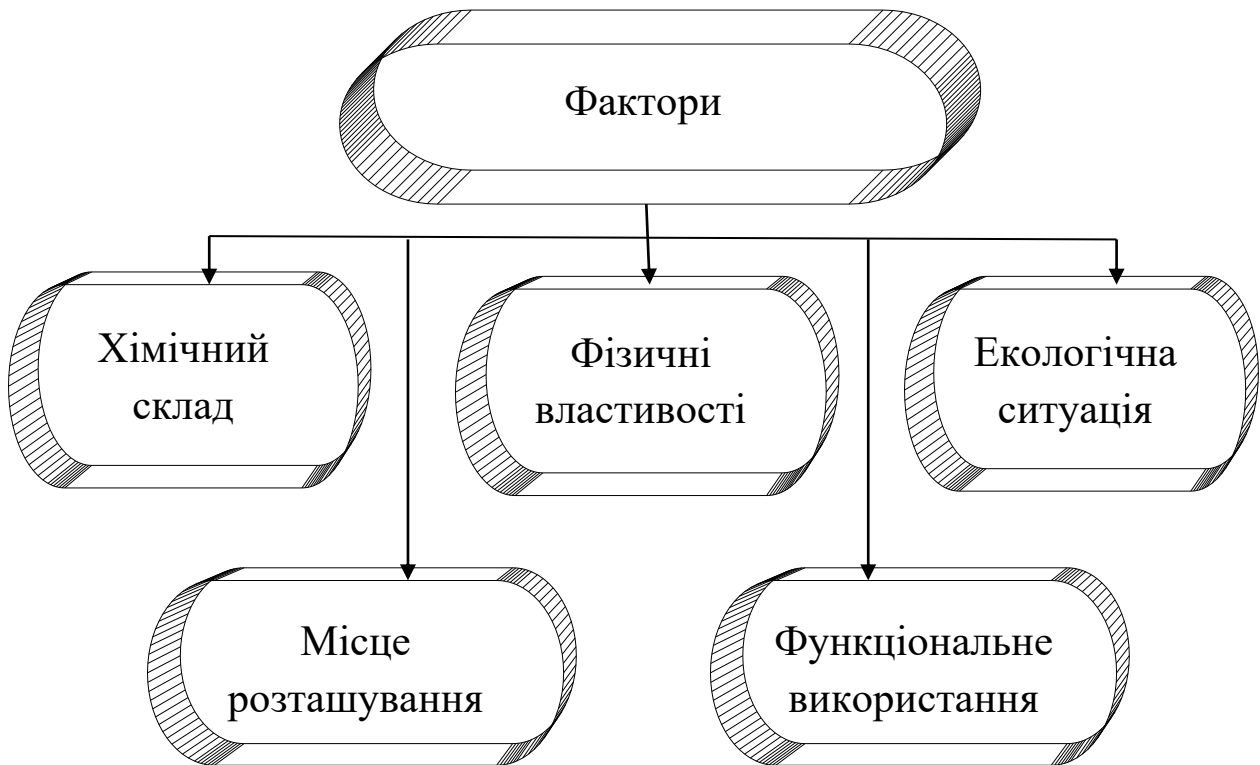


Рис. 6.1 Фактори впливу

НГО земель СГ призначення проводиться згідно із методикою вказаною в розділі 4. А також для НГО земель використовують дані сформовані в попередніх питаннях.

Вихідні дані для обчислення НГО земель СГпризначення:

- норматив капіталізованого рентного доходу – 27520 грн/га;
- коефіцієнт, що враховує ЦП ЗД (Кцп) – 1;
- коефіцієнт, що характеризує використання земель в межах

категорії за основним ЦП (Кмц) :

- 133 г - 0,885 (р-ля), 0,377 (с-ті), 0,240 (п-ща), 0,778(б-н);
- 133д - 0,885 (р-ля), 0,377(с-ті), 0,240(п-ща), 1,141(б-н);

- 156 - 0,166 (р-ля), 0,158(с-ті), 0,042(п-ща), 0,778(б-н);
 - 175 г - 0,581 (р-ля), 0,211(с-ті), 0,163(п-ща), 0,778(б-н);
 - 176 в - 0,747 (р-ля), 0,255(с-ті), 0,198(п-ща), 0,830(б-н);
 - 176 г - 0,802 (р-ля), 0,272(с-ті), 0,212(п-ща), 0,934(б-н);
 - 176 д - 0,830 (р-ля), 0,281(с-ті), 0,226(п-ща), 0,934(б-н);
 - 178 д - 0,415 (р-ля), 0,149(с-ті), 0,113(п-ща), 0,778(б-н);
 - 186 е - 0,304 (р-ля), 0,158(с-ті), 0,092(п-ща),0,778(б-н);
 - 198 гз - 0,138 (р-ля), 0,158(с-ті),0,106(п-ща), 0,778(б-н);
 - 219 -0,055 (р-ля), 0,026(с-ті), 0,106(п-ща), 0,778(б-н);
 - не СГ угіддя – 0,584
- коефіцієнт індексації (Кі) :
- для СГ угідь – 1,000;
 - для не СГ угідь - 1,265.

Таблиця 6.1 Визначення НГО 1 м². Землі в межах категорії земель за основними ЦП (кмц) для земель СГ призначення

Шифр	Ндр	Кцп	Кмц (П-ща)	Кмц (С-ті)	Кмц (Рілля)	Кмц (БН)	КІ	Цн П-ща (1 га)	Цн С-ті (1 га)	Цн Рілля (1 га)	Цн БН (1 га)
219	27520	1	0,106	0,026	0,055	0,778	1	2917,12	724,69	1521,86	21410,56
198Гз	27520	1	0,106	0,158	0,138	0,778	1	2917,12	4248,16	3804,64	21410,56
186е	27520	1	0,092	0,158	0,304	0,778	1	2528,17	4348,16	8370,21	21410,56
178д	27520	1	0,113	0,149	0,415	0,778	1	3111,59	4106,60	11413,92	21410,56
176д	27520	1	0,226	0,281	0,830	0,934	1	6223,19	7730,06	22827,84	25692,67
176г	27520	1	0,212	0,272	0,802	0,934	1	5834,24	7488,50	22066,91	25692,67
176в	27520	1	0,198	0,255	0,747	0,830	1	5445,29	7005,37	20545,06	22837,93
175г	27520	1	0,163	0,211	0,581	0,778	1	4472,92	5797,55	15979,45	21410,56
156	27520	1	0,042	0,158	0,116	0,778	1	1166,85	4348,16	4565,57	21410,56
133д	27520	1	0,240	0,377	0,885	1,141	1	6612,14	10387,27	24349,70	31402,15
133г	27520	1	0,240	0,377	0,885	0,778	1	6612,14	10387,27	24349,70	21410,56
Не сг угіддя	27520	1	0,584	0,584	0,584	0,584	1	20330,68	20330,68	20330,68	20330,68

7. Застосування даних НГО ЗД

7.1 Оподаткування земель

Усі жителі України, які мають у власності нерухоме або рухоме майно, повинні сплачувати податки. Втому числі власники ЗД повинні щороку сплачувати ЗП, за винятком ситуацій коли вони звільнені від його сплати.

На сучасному етапі адміністрування ЗП підтримує законодавство, таке як Податковий кодекс України, який надає нові можливості як для контролюючих органів, так і для платників податків [13].

Зважаючи на сьогоднішній стан в країні за певні землі податок тимчасово не нараховується і не сплачується.

Плата за землю, як складова податку на майно належить до місцевих податків [14].

Платники податку бувають двох видів (рис. 7.1.1).

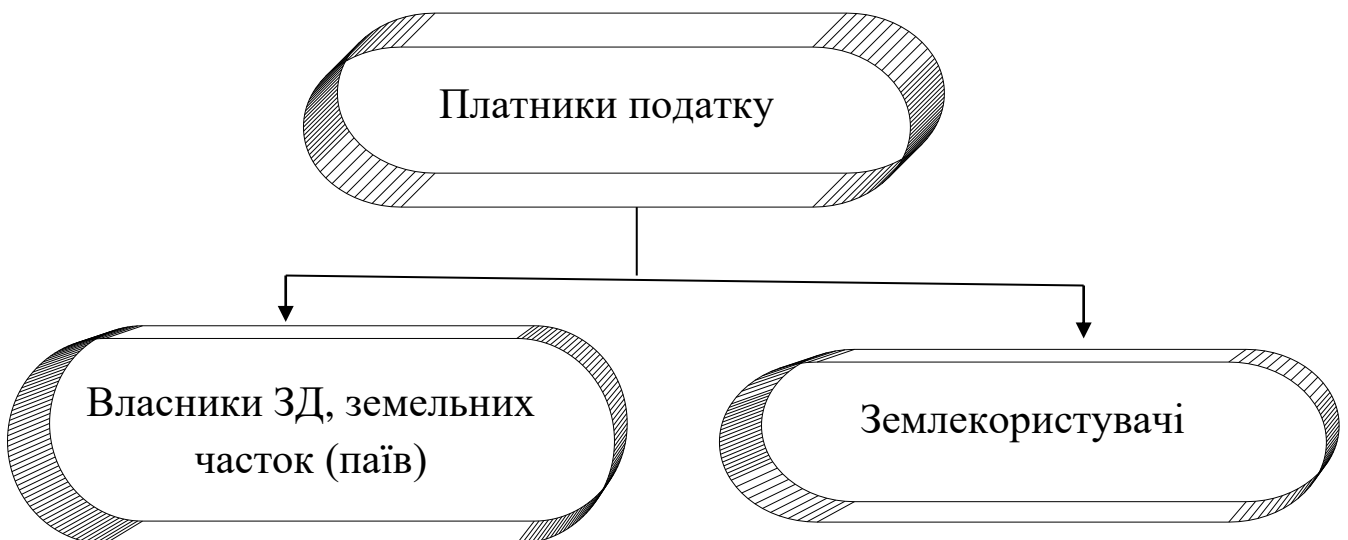


Рис. 7.1.1 Види платників податків

Об'єкти оподаткування зазначенні в схемі (рис. 7.1.2)

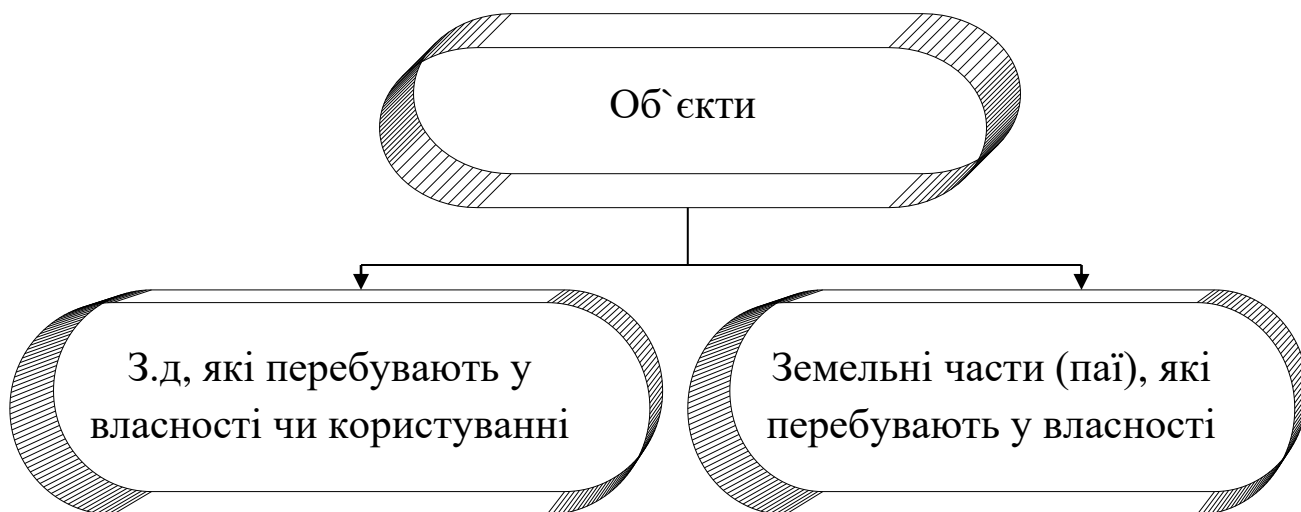


Рис. 7.1.2 Об'єкти оподаткування

Органи місцевого самоврядування чи ради об'єднаних ТГ мають право визначати ставки ЗП. Ці ставки визначаються відповідно до ставок, визначених Податковим кодексом України, і щорічно затверджуються ними до 15 липня.

Податок фізичним особам нараховується податковими органами за місцем розташування ЗД на основі відомостей ДЗК.

Рішення про ставки податків повинні публікуватися на вебсайтах відповідних органів влади або на вебсайті Державної податкової служби України та бути доступними в режимі онлайн.

Ставки податку:

- для земельних часток (паїв), які мають НГО, визначається у розмірі не більше 3% ;
- для земель загального використання — не більше 1%;
- Для СГугідь – не менше 0,3% та не більше 1%;
- для лісового фонду — не більше 0,1% ;
- для ЗД, що суб'єкт господарювання має упостійному користуванні (стосується лише приватних фор власності) – не більше 12%;[14]

Контролюючий орган обчислює суму ЗП і до 1 липня даного року надсилає чи вручає повідомлення-рішення платникові за місцем його реєстрації. Платник податків зобов'язаний сплатити ЗП протягом 60 днів з дня отримання повідомлення-рішення.

Коли платник податку виявить розбіжності в інформації про ЗД, надані контролюючим органом, він повинен звернутися за місцем розміщення ЗД з оригінальними правовстановлюючими документами, щоб перевірки і уточнення даних.

Згідно, ст. 281 ПКУ звільняються від оплати таких податків:

- люди з інвалідністю I або II групи;
- багатодітні сім'ї (батьки);
- пенсіонери будь-якого віку;
- особи які мають статус ветеран війни та на яких розповсюджується ЗУ "Про статус ветеранів війни, та гарантії їх соціального захисту";
- визнані на законодавчому рівні особи, які постраждали через Чорнобильську аварію [14].

Однак дане звільнення дійсна лише в тому випадку, якщо ЗД для кожного виду використання не перевищує максимально доступні межі:

- під особистим СГ— 2 гектари;
- під обслуговуванням та будівництвом житлових будинків, господарських споруд та будівель (присадибних ділянок):
 - селлах — 0,25 га.;
 - селищах — 0,15 га.;
 - містах — 0,10 га.;
- під індивідуальними дачами – 0,1 га.;
- під будівництвом гаражів – 0,01 га.;
- під садівництвом – 0,12 га.

Документи для отримання пільги, необхідно надіслати до контролюючого органу за розташуванням ЗД разом із заявою про надання пільги.

Приклад визначення податку на ріллю в м. Жидачів зображені в таб. 7.1.

Таблиця 7.1 Розрахунок податку на землю на 1 га на прикладі ріллі.

Шифр агрогрупи ґрунтів	НГО земель, грн	Ставка ЗП, %	ЗП, грн
133 г	24349,70	0,3	73,05
133д	24349,70	0,3	73,05
156	4565,57	0,3	13,70
175 г	15979,49	0,3	47,94
176 в	20545,06	0,3	61,64
176 г	22066,91	0,3	66,20
176 д	22827,84	0,3	68,48
178 д	11413,92	0,3	34,24
186 е	8370,21	0,3	25,11
198 гз	3804,64	0,3	11,41
219	1521,86	0,3	4,57

7.2 Орендна плата

Орендна плата за землю — це плата, який орендодавець отримує від орендаря за володіння і користування ЗД. За згодою сторін у договорі визначають форму, розмір, та терміни оплати оренди.

Згідно зі ст. 6 ЗУ "Про оренду землі" відомості про оренду землі має бути державно зареєстровано. Таким чином, з моменту реєстрації права оренди землі орендар відповідає за сплату ОП за користування землі [19].

Орендна плата може бути різних форм:

- грошова;
- натуральна;
- відробітня
- змішана.

Виплати ОП за землю державної та комунальної власності здійснюється тільки у грошовій формі [15].

Грошова плата. передбачає, що орендар наперед виплачує фіксовану суму за користування землею чи іншим нерухомим майном. Цей тип ОП має як переваги, так і недоліки для обох сторін.

Виплата фіксованої ОП у грошовій формі є вигідною для орендаря. Це пов'язано з тим, що за таких умов орендар приймає власні бізнес-рішення щодо господарювання, і будь-який додатковий дохід від вищої продуктивності землі або цін на продукцію залишається в розпорядженні орендаря. Тим не менш, він також бере на себе новий ризик від зменшення цін на отриману продукцію та обсягу виробництва в роки без урожаю. Незалежно від того, який прибуток отримано від реалізації продукції, ця форма орендної плати для орендаря належить до постійних витрат.

Фіксована ОП вигідна для землевласників, які не мають досвіду ведення господарства або не хочуть брати на себе часткові управлінські обов'язки, а також наражаються на ризик зниження доходу. Зрозуміло, що вони програють, коли орендар працює надзвичайно ефективно та коли ситуація на ринку сільськогосподарських товарів покращується.

Розмір фіксованої грошової оплати можна обчислювати кількома способами. Найпростіший спосіб — помножити середню норму доходу від землі в певному районі у відсотках на ринкову вартість.[15]

Згідно із Указом Президента України "Про невідкладні способи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки" який вступив в дію в грудні 1999 року, мінімальна о.п. в нашій країні має становити не менше 1% вартості даної ЗД, обчислену за офіційною методикою. ОП може бути виплачена в формі яка вказана в договорі та може бути вищою за мінімальну встановлену. Новим Указом Президента України від 14.02.2002 р."Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників ЗД та земельних часток (паїв)" збільшено мінімальну оплату до 1,5% від вартості землі для

працівників підприємств і до 2 % для інших орендодавців, особливо пенсіонерів. У відповідь на позитивні зміни СГ в 2000 році. оплата буде й далі збільшуватися до 2,5%, як тільки економіка аграрних підприємств почне розвиватися. На даний момент ставка орендної плати не повинна бути менше як 3%.

Також, в п. 5 ст. 288 ПКУ вказано, що розмір ОП. за землю комунальної чи державної форми власності вказується в договорі оренди, але річний платіж :

- не повинен бути меншою ніж розмір з.п. (дані про податок. вказані в попередньому пункті);
- не повинен перевищувати 12% НГО (крім випадків коли орендаря визначають на конкурентних засадах);
- для пасовищ у межах НП які мають статус гірські не повинен перевищувати розмір з.п..[14]

Плата за суборенду не повинна перевищувати плату за оренду.

Фіксована ОП може визначатися за допомогою витрат землевласника; основний компонент цього методу ринкова вартість ЗД та очікуваній нормі доходу, також відомій як процент на вкладений капітал. Витрати на огорожу, ремонт, податок на нерухомість, страхування та амортизаційні відрахування з меліоративних споруд повинні бути включені до вкладень орендаря, розрахованих на 1 га. Таким чином обчислюють загальну суму витрат землевласника. Це буде фіксована грошова ОП за 1 га.землі. Очевидно, що ця плата, змінюватиметься відповідно до пропозиції та попиту на оренду землі в даній місцевості.

Крім того, існують додаткові методи визначення фіксованої грошової о.п. Наприклад, можна використовувати ГО сільськогосподарської продукції, яку землевласник отримує за частку врожаю.

Орендну плату за землі м. Жидачів розраховано на прикладі ріллі таб. 7.2.1.

Таблиця 7.2.1 Визначення орендної плати на прикладі ріллі.

Шифр агрогрупи ґрунтів	НГО земель, грн.	Ставка орендної плати, %	Орендна плата, грн
133 г	24349,70	3	730,49
133д	24349,70	3	730,49
156	4565,57	3	136,97
175 г	15979,49	3	479,38
176 в	20545,06	3	616,35
176 г	22066,91	3	662,01
176 д	22827,84	3	684,84
178 д	11413,92	3	342,42
186 е	8370,21	3	251,11
198 гз	3804,64	3	114,14
219	1521,86	3	45,66

8. Охорона праці

Охорона праці – комплекс законодавчих (рис. 8), організаційних, технічних, соціально-економічних і лікувально-профілактичних засобів/заходів спрямованих підтримувати здоров'я чи працездатність людини на робочому місці.[27]

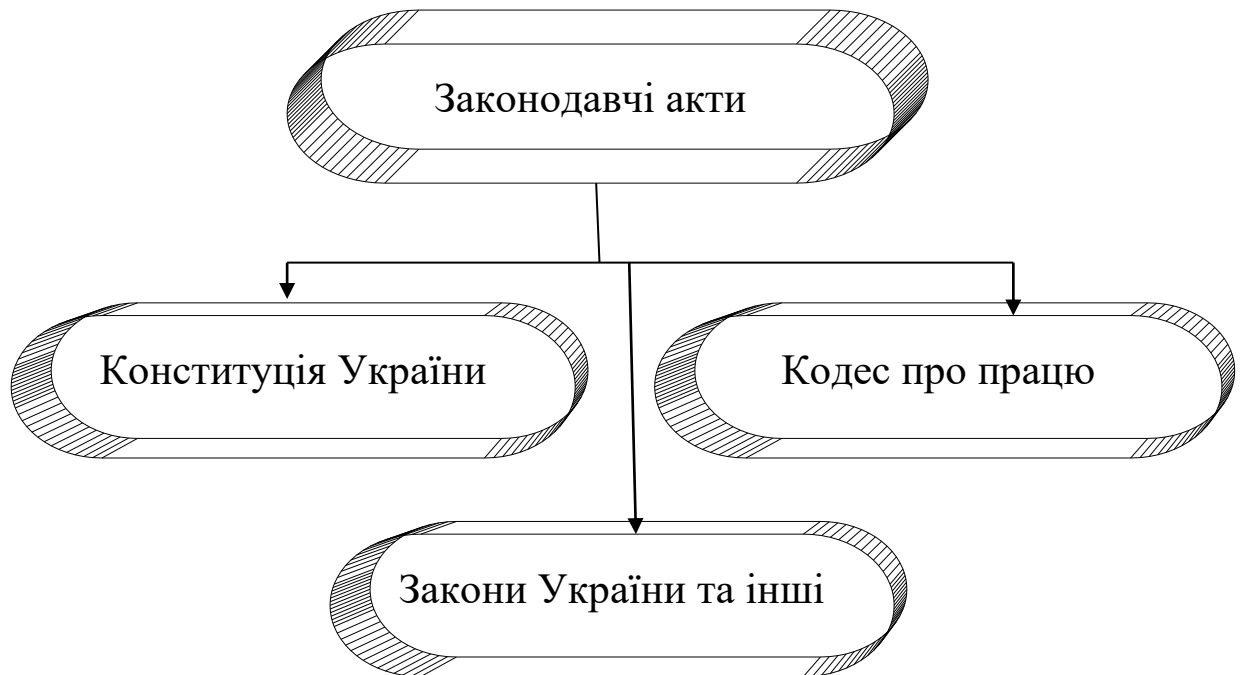


Рис. 8 Законодавчі акти

Охорона праці призначена, щоб створити комфортні робочі місця, де люди можуть працювати, та зменшити ймовірність нещасних випадків або професійних захворювань.

Вона включає:

- гарантування безпеки процесів виробництва, обладнання, будівель чи споруд;
- надання працівникам засобів захисту як індивідуальних, так і колективних;

- забезпечення відповідної професійної підготовки та підвищення кваліфікації працівників, а також поширення знань про безпеку робочого місця;
- забезпечити найкращі умови для роботи та відпочинку працівників;
- добір кваліфікованих працівників для конкретних посад;
- встановлення стандартів санітарно-гігієнічних умов;
- надання медичного та профілактичного обслуговування;
- покращення нормативної бази охорони праці[30].

Охорона праці поняття інтегральне, яке включає знання різних напрямків науки і техніки, а саме:

- інженерних наук;
- наук про суспільство;
- гуманітарних наук;
- наук про людину;
- природних наук.[30]

Забезпечення безпеки під час камеральних робіт передбачає регулярні перевірки безпечності робочих мість перед початком праці, ліквідація виробничих небезпек та шкідливих факторів, а також постійний контроль за станом машин, захисних пристроїв, обладнання, наявністю індивідуального захисту.

Кожен працівник також зобов'язаний дотримуватися даних правил. Громадські інспектори та комісії з охорони праці, крім адміністративно-технічного персоналу, відповідають за дотримання умов і стандартів безпеки.

Для покращення охорони праці, яка є важливою для збереження здоров'я та працездатності, існують поточні програми навчання для працівників, які включають:

- знання правил і стандартів, санітарії та гігієни праці, а також здійснення практичних занять, які демонструють безпечні способи роботи;
- проводити навчання та інструктажі щодо техніки безпеки, методів та інших умов охорони праці з кожним новим співробітником;

- вимоги забороняють перестановку працівників на інші посади без належного інструктажу [28].

Виробничі приміщення повинні відповідати санітарним нормам щодо розміру, освітленості та концентрації небезпечних речовин. Це також стосується вологості та температури повітря. Рівень шуму та вібрації не може перевищувати допустимі значення.[28]

Психофізіологічні особливості працівників, їх професійна підготовка (кваліфікація) і загальна культура виробництва повинні бути враховані для створення оптимальних умов праці. Всі ці елементи тісно пов'язані між собою, і необхідно ретельно вивчити їх, щоб розробити методи, які покращують процес роботи. Планування робочих місць є важливим. Практика показує, що планування робочих місць має передбачати оптимальне використання виробничих площ, зручне обслуговування приладів і суворе дотримання правил техніки безпеки та виробничої санітарії.[27]

Робота з комп'ютерами поєднує різні загальні фактори. Відокремлюють сім умов для комфортної роботи:[28]

- правильне планування робочого місця;
- правильне розміщення робочого стільця;
- правильне розміщення приладів;
- правильне виконання завдань;
- правильне освітлення;
- правильне застосування додаткових засобів;
- правильний метод роботи.

Комфортні умови праці збільшують професійну активність, зберігають здоров'я, продовжують життя, а незадовільні призводять до зміни робочих місць та зменшенню трудового віку.

9. Охорона навколишнього середовища

Охорона природного середовища — механізм, який забезпечує ефективне використання ресурсів, їхню безпеку та спрямовані на збереження цінних і рідкісних природних ресурсів. Це поєднання всіх наявних заходів, спрямованих на розумне використання, збереження та відновлення природних ресурсів, зменшуючи негативний антропогенний вплив на середовище.[21]

Навколишнє середовище до складу якого входить сукупність природних і соціальних умов і заходів, а також природні ресурси, як включені в господарський обіг, так і невикористовувані в даній діяльності, підлягають державній охороні та контролю використання в Україні.

Природно-заповідні території та об'єкти України, а також інші території та об'єкти, встановлені відповідно до Законів та правил України підлягають особливій державній охороні.[21]

Здоров'я та життя людей також потребують державної охорони від негативного впливу несприятливої екологічної ситуації.

На навколишнє середовище діють екологічні засади тобто принципи [22].

Основними принципами є наступні [21]:

- а) першість вимог щодо безпеки у сфері екології та обов'язковість виконувати існуючі стандарти, правила та обмеження використання ресурсів у господарських, управлінських та інших діяльностях;
- б) забезпечення того, що середовище буде безпечним для людей і їх здоров'я;
- в) комплексність рішень стосовно охорони НС;
- г) екологізація матеріального виробництва.
- д) збереження видового та просторового різноманіття та цілісності об'єктів природи;

е) наукове погодження екологічних, економіко-соціальних переваг, об'єднуючи міждисциплінарні знання в даних галузях і планування стану навколишнього середовища;

є) обов'язковість надавати результати екологічної експертизи;

ж) демократія в процесі прийняття рішень, які впливають на стан навколишнього середовища, формування у населення екологічного бачення;

з) науково обґрунтоване нормування впливу різного виду господарювання;

і) відшкодування збитків, вдіяні порушенням законодавства про охорону навколишнього середовища;

ї) вирішення питань охорони враховуючи рівень антропогенної змінності територій і загальної дії факторів, які мають негативний вплив на екологію;

й) об'єднання заходів, які призначені для стимулювання та відповідальності за охорону НС;

к) використання методів вирішення проблем охорони навколишнього середовища, які базуються на широке співробітництво між країнами;

л) введення екологічних податків, зборів за спеціальне використання водних, лісових ресурсів і надрами відповідно до ПКУ.

Умови для відновлення природи, здійснення екологічної безпеки, попередження та усунення негативного впливу зумовленого веденням господарства створюються шляхом дотримання цих принципів.

Законодавство України регулює використання природних резервів і інші екологічні стандарти.[23]

Екологічні стандарти встановлюють граничні рівні викидів і скидів дозволеного рівня шкідливого впливу фізичних і біологічних факторів на навколишнє середовище забруднювальних хімічних речовин. Дані стандарти є єдиними для України.

Незалежно від часу введення в дію, підприємства, установи та організації, діяльність яких пов'язана з негативним впливом на навколишнє середовище, повинні мати споруди, устаткування та пристрої для очищення викидів і скидів або їх знешкодження, щоб зменшити вплив шкідливих факторів. Крім того, вони повинні мати пристрої для контролю кількості та складу забруднювальних речовин і шкідливих факторів.[23]

ВИСНОВОК

Грошова оцінка земель є важливим інструментом для регулювання земельних відносин та визначення ринкової вартості. Ці дані можуть бути застосовані в різних сферах таких як купівля-продаж, оренда, визначення податку, розвиток міських та сільських територій. Грошова оцінка земель дозволяє розраховувати їх ринкову вартість відповідно до певних умов і обставин.

Застосування даних НГО земель може допомогти у вирішенні різних завдань, таких як планування розвитку міст та сіл, визначення оподаткування земель, врегулювання власницьких та земельних спорів, визначення вартості іпотечних кредитів, та багато іншого.

Однак, при застосуванні НГО земель, слід бути уважними і враховувати різні фактори, які можуть впливати на їх вартість, такі як місцеві ринкові умови, природні обмеження, інфраструктура та інші чинники. Крім того, важливо враховувати, що НГО може мати обмежену точність і не завжди відображати реальну ринкову вартість ЗД.

В даній кваліфікаційній роботі визначалася НГО земель в межах категорії за основним ЦП м. Жидачева відповідно до нової методики 2021 р.

Відбулося ознайомлення із основними аспектами оціночного зонування території і визначений коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування ЗД. За допомогою генерального плану місцевості виокремлено оціночні райони за встановленими правилами.

Відбулося формування вихідних даних для проведення НГО, а саме ознайомлення та вивчення формули на підставі якої проводиться оцінка землі. А також визначення коефіцієнтів які потрібні для оцінки.

Чисельність населення застосовувалося відповідно до даних Держстату на 1 січня. Норматив капіталізації рентного доходу визначався на підставі чисельності населення і становить 133 грн за квадратний метр. Для земель

сільськогосподарського призначення складена картограма агровиробничих груп ґрунтів та встановлено їх балів бонітету.

Коефіцієнт індексації НГО земель за 2022 р. вказаний Державною службою України з питань картографії, геодезії та кадастру і становить для СГ угідь -1,0, для земель НП та інших земель не СГпризначення – 1,15.

Визначення НГО відбулося для всіх земель в межах категорії земель за їх основним цільовим призначенням. Визначення НГО земель СГпризначення відбулося для кожної агровиробничої групи ґрунтів окремо.

На основі даних отриманих було визначено земельний податок та плата за оренду землі (в грошовому еквіваленті) на прикладі ріллі відповідно до кожної агровиробничої групи ґрунтів м. Жидачева.

Застосування даних ГО землі може бути дуже корисним в різних аспектах, але вимагає обґрунтованого та об'єктивного підходу для досягнення найкращих результатів.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Енциклопедія Жидачівщини Електронний ресурс: zhydachiv.wiki
2. Жидачівська міська територіальна громада Електронний ресурс: <https://zhidachiv-miskrada.gov.ua>
3. А. С. Попов, О. Ш. Іскакова Галузеві кадастри. Методичні рекомендації, 2022р. - 99 с.
4. Державний земельний кадастр : конспект лекцій. Одеса : ОДЕКУ, 2023. - 138 с.
5. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник / Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. – Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. – 344 с.
6. Оцінка вартості нерухомості. Електронний ресурс: fmab.kharkov.ua.
7. Державне регулювання курортно-рекреаційної сфери : монографія / В.В. Гуменюк. – Київ : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2016. – 372 с.
8. Категорії зон радіоактивного забруднення. Правовий режим забруднених територій Електронний ресурс: <https://buklib.net/books/26377/>
9. Бонітування ґрунтів : навчально-методичний посібник / Ю. І. Наконечний. – Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2015. – 85 с
10. Агровиробниче групування ґрунтів Електронний ресурс: <https://studfile.net/preview/8847654/>
11. Гончаров В.В., Синявін В.Л. Особливості нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у регулюванні земельних відносин.
12. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р / Відомості Верховної Ради України – 2011. – № 13-14, №15-16, №17, ст. 112.
13. Оренда землі Електронний ресурс: buklib.net/books/26195/
14. Історія розвитку нормативної грошової оцінки земель України. Константінова О.В., к.е.н., доцент, Шушулков С.Д., к.е.н., доцент, Колиханін С.П., ст. викладач.

15. Закон України "Про оцінку земель" від 11.12.2003 р. №1378-IV.
16. Закон України "Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи" від 27.02.1991 р. № 791^a-XII.
17. Закон України "Про оренду землі" від 06.10.1998 р. № 161-XIV.
18. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок" від 03.11.2021 р. №1147 [посилання](#)
19. Закон України "Про охорону навколишнього природного середовища" № 1264-XII від 25 червня 1991 року
20. Кунченко-Харченко В.І. та ін. Правознавство / В.І. Кунченко-Харченко. - ТОВ "Кондор". – 2011. - 474 с.
21. Охорона навколишнього середовища Електронний ресурс: <https://romnyvpu.com.ua>.
22. Лист Держгеокадастру від 12.01.2023 р. №6-28-0.222-323/2-23 "Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2022 рік" Електронний ресурс. <https://land.gov.ua>.
23. Отримання витягу про нормативно грошову оцінку Електронний ресурс. <https://wiki.legalaid.gov.ua>.
24. Земельний кодекс України від 25.01.2002 р / Відомості Верховної Ради України – 2002. – № 3-4.
25. Техніка безпеки Електронний ресурс.: <https://studfile.net/preview>.
26. Охорона праці Електронний ресурс :<http://www.novageografia.com/vogels-1306-1.html>
27. Охорона праці в галузі : Загальні вимоги. Навчальний посібник – К.: "Основа" . 2011. – 551 с.
28. Закон України "Про охорону праці" № 2694-XII, від 14.10.1992 р.
29. Закон України "Про державний земельний кадастр". № 3613-VI, від 07.07.2011 р.

30. Жмур Н.В., Лавренчук М.М. Трансформація системи кадастрового обліку: від часів незалежності України до сьогодення. Наукові праці Національного авіаційного університету. Серія: Юридичний вісник "Повітряне і космічне право": зб. наук.пр. Київ: НАУ, 2021. № 1(58).С. 156-163. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.58.15323>

31. Жмур Н.В., Лавренчук М.М. Особливості системи кадастрового обліку під час проведення земельної реформи. Матеріали III Міжнар. наук.-прак. конф., 2-5 лют. 2021 р. Лісабон, Португалія. С. 95-98.

32. Закон України "Про землеустрій" № 858-IV від 22.05.2003 р.

33. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт № 1. Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вер. 2003 р. № 1440-2003-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.03.2022).

34. Оцінка нерухомого майна: Національний стандарт № 2. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовт. 2004 р. № 1442-2004-п.