Державне підприємство

"Черкаський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою"

Виробничий відділ №1 по виготовленню документації з землеустрою та оцінки земель

Договір № 04401492 від 16.06.2021р.

Замовник: Станіславська сільська рада

ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

з нормативної грошової оцінки земель

с. Станіслав

Станіславської сільської територіальної громади

Херсонського району

Херсонської області

Директор	П.М. Добровольський
Заступник директора	В.А. Бойко
Головний інженер, сертифікований інженер-землевпорядник	С.Р. Кравець
Начальник відділу	О.І. Пилявець

Черкаси - 2021

ЗМІСТ

	ВСТУП	6
	ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ	8
1	**ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО СТАНУ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ**	9
2	**ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ**	10
2.1	Сфера використання результатів нормативної грошової оцінки земель та нормативно-методичні документи, які її визначають та регулюють	10
2.2	Узагальнена процедура виконання нормативної грошової оцінки земель населеного пункту	11
3	**РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ**	13
3.1	Визначення середньої (базової) вартості земель населеного пункту	13
3.1.1	Витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту	13
3.1.2	Середня (базова) вартість 1 кв.м земель сільської ради з урахуванням регіональних факторів	13
3.2	Принципи економіко-планувального зонування території населених пунктів	14
3.2.1	Земельнооціночна структуризація території	14
3.2.2	Розрахунок комплексного індексу цінності території та виділення економіко-планувальних зон	16
3.3	Характеристика локальних факторів оцінки	17
3.4	Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського використання	18
3.5	Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь	18
3.6	Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок водного фонду	22
3.7	Приклади визначення нормативної грошової оцінки земель окремих земельних ділянок	23
4	**ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ**	29
	ДОДАТКИ	30
	Рішення Станіславської сільської територіальної громади	31
	Клопотання Станіславської сільської територіальної громади	32
	Додаток А.1 – Завдання на розробку технічної документації	33
	Додаток А.2 – Моніторинг	34
	Вихідні дані для нормативної грошової оцінки земель с. Станіслав	
	Додаток Б-1 Інженерна підготовка території	35
	Додаток Б.2 Водопостачання	36
	Додаток Б.5 Газопостачання	37
	Додаток Б.6 Електропостачання	38
	Додаток Б.7 Зовнішнє освітлення	39
	Додаток Б-9 Телефонний зв'язок	40
	Додаток Б.13 Благоустрій та озеленення	41
	Додаток Б.23 Вулично-дорожна мережа	42
	Додаток Б. 25 – Бали бонітетів агровиробничих груп грунтів	43
	Додаток В Витрати на освоєння та облаштування населеного пункту	44
	Додаток Г Структура земель населеного пункту, які визначаються для розрахунку середньої вартості одного квадратного метра земель	45
	Додаток Д Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)	46
	Додаток Е Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення	50
	Додаток Ж1 – Результати пофакторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності території	51
	Додаток Ж.2 Визначення зонального коефіцієнту Км2 та грошова оцінка кв.м. землі в межах економіко-планувальних зон	52
	Додаток Ж 3 Анкета експертної оцінки	53
	Додаток Ж.4 – Нормативна грошова оцінка земель різного функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон (грн. за 1 кв.м.)	54
	Додаток Ж5 Розрахунки нормативної грошової оцінки 1кв.м забудованих земель	55
	Додаток Ж6 – Опис меж економіко – планувальних зон	60
	Довідки про населений пункт, надані сільською радою	61
	Довідка про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності с. Станіслав Херсонського району	62
	Витяг з державного земельного кадастру про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць	63
	Копії кваліфікаційних сертифікатів інженерів-землевпорядників	66
	Графічні матеріали (в папці) Схема економіко-планувального зонування (1 аркуш) Схеми прояву локальних факторів оцінки (2 аркуші) Картограма розповсюдження агровиробничих груп грунтів (1 аркуш)	

ВСТУП

Нормативна грошова оцінка земель села Станіслав Херсонського району Херсонської області, виконана суб'єктом оціночної діяльності у сфері оцінки земель ДП «Черкаський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» згідно договору: № 04401492 від 16.06.2021р.

Робота проводилась з метою актуалізації вихідних даних про територію населеного пункту та економіко-планувального зонування і нормативної грошової оцінки земель.

Законодавча та нормативно-методична база проведення нормативної грошової оцінки земель:

- Конституція України;
- Земельний кодекс України;
- Податковий кодекс України;
- Закон України "Про оцінку земель";
- Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні";
- Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. N 213(із змінами);
- Порядок нормативної грошової оцінки земель земель населених пунктів затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 25.11.2016 № 489,та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 19 грудня 2016 р. за № 1647/29777;
- Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 22.08.2013 № 508 та зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12 вересня 2013 р. за № 1573/24105;
- Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. N831;
- "Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення" затверджений Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства від 23 травня 2017 року № 262
- Стандарт Держкомзему СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009 "Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів
- Лист Держгеокадастру «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель» від 06.01.2021 р. № 22-28-0222-171/2-21.

Інформаційна база проведення нормативної грошової оцінки земель:

- Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель села Станіслав Білозерського району Херсонської області (розробник – ТОВ Консалтингова фірма «Спектр», 2012р.);
- «Проект землеустрою щодо встановлення меж населеного пункту села Станіслав Білозерського району Херсонської області», затверджений Рішенням Білозерської районної ради № 118 від 17.12.1999р.
- Картографічною основою для проведення роботи були матеріали аерофотозйомки та топографічні карти села Станіслав (Масштаб1:10 000), матеріали формування території минулих років та матеріали коректування крупномасштабного обстеження грунтів КСП "Лиман" Білозерського району Херсонської області
- Бонітування ґрунтів України. Книга 1: Шкали бонітування ґрунтів орних земель України / Інститут землеустрою УААН. – К., 1993р.;

• «Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів». Палеха Ю.М. – Київ: Профі, 2007.

• "Методичні основи грошової оцінки земель в Україні": Навчальний посібник / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – Київ: Профі, 2007.

• ДБН 360-92** "Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень";

• Лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про індекси зміни вартості станом на 10 жовтня 2018 року» від 17.10.2018 № 7/15,3/10900

Площа земель села згідно довідки про наявність земель та розподіл їх між власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності с.Станіслав Херсонського району Херсонської області, станом на на 01.01.2021р. складає 682,6000га.

При виконанні грошової оцінки земель села використовувалась інформація, надана сільською радою, окремими підприємствами та установами, а також проектна документація.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель села Станіслав виконана у відповідності з вимогами ". Державного стандарту СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 "Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Виконавець роботи: ДП «Черкаський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою». . Сертифікований інженер-землевпорядник Кравець Сергій Романович, сертифікат №000143 від 24.12.2012 року; свідоцтво про підвищення кваліфікації АА № 1054 від 08.06.2020 року. Сертифікований інженер-землевпорядник Курінний Ю.П. – кваліфікаційний сертифікат № 001515 від 23.01.2013 року, свідоцтво про підвищення кваліфікації: Серія АЛ-№1057 від 08.06.2020р.

Результати нормативної грошової оцінки земель, які наведені в цьому звіті та підлягають затвердженню, включають:

• економіко-планувальне зонування території населених пунктів;

• базову вартість земель різного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон та земель сільськогосподарського призначення;

• систему коефіцієнтів, що враховують локальні особливості місцерозташування окремої земельної ділянки, для визначення нормативної грошової оцінки ділянки, виходячи з базової вартості землі відповідної економіко-планувальної зони та функціонального використання ділянки.

До цієї технічної документації додаються:

1. Схема економіко-планувального зонування
2. Схеми прояву локальних факторів оцінки
3. Картограма розповсюдження агровиробничих груп грунтів

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ

Грошова оцінка – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів – документація, що складається із текстових та графічних матеріалів, оформлена відповідно до стандарту.

Витрати на освоєння та облаштування території включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартості санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року розробки оцінки.*

Економіко-планувальна зона – частина території населених пунктів, що має однорідні споживчі якості, переважно однотипний характер використання і обмежується чіткими планувальними межами (магістральні вулиці, водні рубежі тощо).

Зональні фактори – це фактори, які проявляються в межах всієї (або значної) території населених пунктів і коригують її середню (базову) вартість.

Локальні фактори – це фактори, які проявляються в межах окремої земельної ділянки і коригують її цінність (вартість) в межах економіко-планувальної зони.

Км – коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки і обумовлюється трьома групами рентоутворюючих факторів регіонального, зонального та локального характеру.

Км1 – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населених пунктів у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення.

Км2 – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населених пунктів (економіко-планувальної зони).

Км3 – локальний коефіцієнт, який враховує місцерозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо).

УПВБ – укрупнені показники витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

*Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики, організацій та підприємств, що надають відповідні послуги (електро-, водопостачання тощо).

1.ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО СТАНУ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

Село Станіслав розташоване на сході від районного центру м. Херсон та входить до Станіславської сільської територіальної громади.

Згідно державного класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ), код с. Станіслав – 6520386501.

Таблиця 1

Довідка про населений пункт

Назва населеного пункту	Площа, га	Чисельність населення, чол.	Кількість громадян,що володіють або користуються землею	Кількість садиб	Відстань до районного центру,км
с. Станіслав	682,6000	4530	-	2046	27

Територія характеризується рівнинним рельєфом з ярами та ухилом більше 20% до зрізу води. Берегова лінія укріплена. Грунтові води на території села залягають на глибині більше 8 м.

Згідно загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, територія, на якій розташований населений пункт, відноситься до **Білозерського (03) природно-сільськогосподарського району**.

У населеному пункті функціонують заклади освіти, торгівлі та громадські організації. Громадський центр населеного пункту включає будинок культури, школу, дитячий сад, пошту, кафе, магазини, банк та сільську раду.

Зовнішній транспорт представлений автомобільним транспортом.

Житловий фонд на 1.01.2021 р. в с. Станіслав становить 75,9126 га. Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є квартали з суцільною, одно - та двосторонньою забудовою і по периметру. Забудова одноповерхова, садибного типу.

Населений пункт не забезпечений теплопостачанням та каналізацією.

Електропостачання населеного пункту здійснюється від комплектних трансформаторних підстанцій.

Водопостачання та газопостачання: значна частина населеного пункту забезпечена водопостачанням та газопостачаням.

Мережа вулиць: населений пункт включає міжквартальні вулиці з твердим покриттям протяжністю 30,6 км та автодорогу – 2,8 км.

2. ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

2.1 Сфера використання результатів нормативної грошової оцінки земель та нормативно-методичні документи, які її визначають та регулюють

Сферу застосування нормативної грошової оцінки земель визначають Земельний Кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про оцінку землі», Закон України «Про Державний земельний кадастр». Згідно статті 5 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні, даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

В населених пунктах рентний дохід виникає, перш за все, завдяки інфраструктурному облаштуванню території та перевагам місця розташування відносно ринків сировини, збуту та робочої сили. На розмір рентного доходу впливають:

- місцеположення населених пунктів у територіальних системах виробництва і розселення та особливості місцерозташування земельної ділянки в його межах;
- рівень інженерно-транспортного облаштування, природно-кліматичні та інженерно-геологічні умови, архітектурно-ландшафтна та історико-культурна цінність, екологічний стан території населених пунктів;
- характер функціонального використання земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення) визначається згідно з формулою:

$$Ц_н = \frac{В \times Н_п}{Н_к} \times К_ф \times К_м ,$$

де $Ц_н$ – нормативна грошова оцінка 1 кв. м земельної ділянки (у гривнях);

В – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1кв. м (у гривнях);

$Н_п$ – норма прибутку (6%);

$Н_к$ – норма капіталізації (3%);

$К_ф$ – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо);

$К_м$ – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки підлягає індексації відповідно до ст. 289 Податкового кодексу України.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж електропостачання,

газопостачання, електропостачання, слабкострумових пристроїв, вулично-дорожної мережі, на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки ($К_ф$), враховує відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності і встановлюються для певних категорій забудованих земель:

- житлової забудови;
- комерційного використання;
- громадського призначення;
- транспорту;
- зв'язку;
- тощо.

Віднесення земель до категорії земель за функціональним використанням провадиться згідно додатку 1 Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Коефіцієнт місцерозташування окремої земельної ділянки Км обумовлюється трьома групами рентоутворюючих факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$Км = Км1 \times Км2 \times Км3,$$

де Км 1 – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцерозташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення;

Км2 – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населених пунктів (економіко-планувальної зони);

Км3 – локальний коефіцієнт, який враховує місцеположення земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони.

2.2 Узагальнена процедура виконання нормативної грошової оцінки земель населеного пункту

Процедура виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів визначена "Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 25.11.2016 № 489,та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 19 грудня 2016 р. за № 1647/29777;

На ***першому етапі*** визначається середня для даного населеного пункту вартість одного квадратного метра земель, яка залежить від його місцерозташуваня в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва і розселення та рівня освоєння та облаштування території.

На ***другому етапі*** середня вартість диференціюється в межах населеного пункту по економіко-планувальних зонах, які встановлюються в залежності від неоднорідності функціонально-планувальних якостей території, котрі впливають на розмір рентного доходу: різниця в доступності, в рівні інженерного забезпечення та благоустрою території,

розвитку сфери обслуговування населення, в екологічній якості території та привабливості середовища.

На ***останньому етапі*** визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для здійснення грошової оцінки слугують правовстановлюючі документи про статус населеного пункту та його межі, дані державного земельного кадастру про правовий, природний та господарський стан земель, дані державної та відомчої статистичної звітності, що характеризують об'єкти інженерно-транспортного облаштування території, матеріали чергових планів, які ведуться землевпорядними органами, органами містобудування та архітектури, комунальними службами.

Збір вихідних даних проводиться по окремих видах інфраструктурного облаштування за формами єдиного зразку, в яких відображені наявні об'єкти інженерної, транспортної та природоохоронної інфраструктури в натуральних і вартісних показниках з одночасним їх відображенням на графічному матеріалі. Це забезпечує необхідний контроль за повнотою та достовірністю наданих відомостей.

В разі відсутності в статистичній звітності вартісних показників по окремих об'єктах інфраструктурного облаштування території їх відновна вартість може обчислюватися на підставі укрупнених показників відновної вартості. Індексація відновної вартості здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України.

Графічні результати роботи представлені у вигляді схеми економіко-планувального зонування населеного пункту.

На схемі економіко-планувального зонування наносяться:

- існуюча межа населеного пункту;
- межі оціночних районів;
- межі економіко-планувальних зон;
- вартість 1кв.м землі в кожній економіко-планувальній зоні згідно грошової оцінки.

Результати грошової оцінки, що підлягають затвердженню, оформляються в основні положення та включають:

- економіко-планувальне зонування території населеного пункту;
- базову вартість земель різного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон;
- систему коефіцієнтів, що враховують локальні особливості місцерозташування окремої земельної ділянки.

3. РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

3.1 ВИЗНАЧЕННЯ СЕРЕДНЬОЇ (БАЗОВОЇ) ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

3.1.1 Витрати на освоєння та облаштування території

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту с. Станіслав Херсонського району є дані державної та відомчої статистичної звітності зібрані та уточнені сільською радою (див. Додатки).

Відновна вартість облаштування є основою для визначення усередненого рентного доходу.

Для переведення в ціни 2021 року вартості облаштування, яка визначалась за збірником укрупнених показників затрат в цінах 1984 року, застосовано індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт на 01.10.2018 р. згідно Листа Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про індекси зміни вартості станом на 01 жовтня 2018 року» від 17.10.2018 № 7/15,3/10900 з урахуванням індексу інфляції Державної служби статистики.

Кількість головних споруд та протяжність мереж водопостачання, газопостачання, електропостачання, зовнішнього освітлення, протяжність вулиць з твердим покриттям та автодоріг, а також відновна вартість кладовищ, озеленення та телефонного зв'язку прийнято за даними Станіславської сільської територіальної громади.

Витрати на облаштування території подано в ***Додатку В***.

3.1.2. Середня (базова) вартість 1 кв.м земель населеного пункту з урахуванням регіональних факторів

Для обчислення середньої (базової) вартості 1 м^2 земель використовуємо витрати на освоєння та облаштування території (***додаток В***) та оціночну територію, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах .

Показник площі забудованих земель населеного пункту був взятий із довідки про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності, даною відділом Держгеокадастру у Херсонському районі.

До земель, що включаються до розрахунку при визначенні базової вартості, відносяться всі забудовані землі в межах населеного пункту.

З даних ***Додатку В*** видно, що станом на початок 2021 р. загальна вартість інфраструктурного облаштування території **с. Станіслав** дорівнює **146466694 грн.**

В ***Додатку Г*** наводяться дані обрахунку окремих елементів території населеного пункту. Згідно ***Додатку Г*** територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1кв.м. земель с. Станіслав складає **303,1246 га**.

Таким чином, після відповідних обрахунків, витрати на освоєння та облаштування території **с. Станіслав** в розрахунку на квадратний метр (В) становлять:

В = 146466694 грн. : 3031246 = 48,32 грн/м^2

Значення коефіцієнта Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують:

• чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції (додаток 2 Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів);

• місця розташування населених пунктів у приміській зоні великих міст (додаток 3 Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів);

• віднесення населених пунктів до курортних (додаток 4 Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів);

• місця розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (додаток 5 Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів).

Із вище перерахованих факторів на базову вартість населеного пункту не впливає жоден з факторів, тобто коефіцієнт **Км1** становить **1,00**.

Таким чином, **базова вартість одного квадратного метра земель с. Станіслав** обчислена відповідно до "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів", становить:

$$Цнм = \frac{48{,}32 \text{ грн/м}^2 * 6\%}{3\%} \times 1{,}00 = 96{,}62 \text{ грн/м}^2$$

3.2 Принципи економіко-планувального зонування території села

Коефіцієнт місцерозташування окремої земельної ділянки Км відображає її відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту є добутком трьох коефіцієнтів - Км1, Км2, Км3, які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки відповідно за розташуванням:

• населених пунктів в системі розселення України;

• економіко-планувальної зони на території села;

• локальними факторами місцезнаходження конкретної земельної ділянки.

Коефіцієнт регіональних особливостей Км1 враховується при визначенні базової ціни населеного пункту. В цьому розділі розглядаються питання визначення коефіцієнтів Км2 та Км3.

3.2.1 Земельнооціночна структуризація території

Процес рентоутворення в межах населених пунктів відбувається, як правило, на достатньообширній та внутрішньонеоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях території, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її земельнооціночної структуризації – економіко-планувального зонування території населеного пункту.

Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1) неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
2) доступність до:
   • місць концентрації трудової діяльності;
   • зупинок зовнішнього транспорту;
   • місць масового відпочинку;
   • центру населеного пункту;

3) рівень інженерного облаштування території;

4) рівень розвитку сфери обслуговування населення;

5) екологічна якість території.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту Км2, який є добутком пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Для економіко-планувального зонування спочатку виділяються ***земельнооціночні одиниці (оціночні райони)*** – територіально виражені та функціонально визначені утворення, в межах і на множині яких здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населеного пункту.

Оціночні райони виділяються у встановлених межах с.Станіслав.

Крупність одного оціночного району (ОР) визначається територіальним поширенням (неперервністю) домінуючого типу функціонального використання земель.

Оціночні райони розділяються магістралями загальноміського та районного рівня, природними рубежами (ріки, струмки, канали, рівчаки тощо), в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств.

Сукупність усіх ОР повинна охоплювати усю територію населеного пункту. Всього на території **с. Станіслав** виділено **9** оціночних районів, карто-схема яких наведена на вкладці.

Розрахунок зонального коефіцієнту Км2 та методи оцінки окремих факторів, що впливають на його величину, базуються на методах кваліметрії (науки, предметом якої є оцінка якості). Для кожного фактору або групи факторів розраховується відповідний індекс впливу на цінність території населеного пункту.

При розрахунках індексів виконуються такі умови:

1) значення індексів розраховується від середнього значення відповідних факторів для оціночних районів;

2) зважування окремих факторів та їх груп базується на методах багатомірної статистики або експертних оцінок вагових коефіцієнтів для кожного фактора в групі та кожної групи в комплексній оцінці;

3) граничні значення коефіцієнта Км2 повинні вкладатися в діапазон значень Додатку 6 до "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів" (населені пункти з чисельністю населення до 20 тис.осіб - Км2 = 0,75 – 1,50).

При виконанні нормативної грошової оцінки населених пунктів враховувалися такі три групи факторів, які найбільше впливають на зональну диференціацію цінності сільських земель:

1) доступність до центру села, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування та масового відпочинку (транспортно-функціональна зручність території);

2) екологічна якість (стан довкілля) території;

3) рівень інженерно-інфраструктурного забезпечення;

Визначення якості населеного пункту та його оціночних районів проводилось через експертну оцінку кожного зонального фактору із зазначених трьох груп. Оцінку проводили 3 експерти, які добре орієнтуються в населених пунктах і яким була надана інформація за матеріалами генерального плану населених пунктів. При цьому вплив відповідного фактора в групі та групи в комплексній оцінці району визначався через систему вагових

коефіцієнтів. Застосовувалась система вагових коефіцієнтів, які визначались експертним шляхом з урахуванням значимості певного фактору в групі факторів для переважного функціонального використання (призначення) земель оціночного району. Аналогічний зміст мають вагові коефіцієнти для індексу групи факторів при визначенні комплексного індексу оціночного району. Для території населеного пункту були виділені три основних види функціонального використання земель, а саме: під житлову забудову; під виробництво та комунальне господарство, тощо; території рекреаційного призначення. Для кожного виду функціонального використання земель були визначені вагові коефіцієнти кожного фактору та кожної групи факторів.

Кожний із факторів оцінювався експертами за п'ятибальною шкалою, яка розбивалась на п'ять оціночних інтервалів за такими характеристиками ситуаційного розміщення оціночних районів:

- дуже сприятливе (5 балів);
- сприятливе (4 бали);
- задовільне (3 бали);
- не сприятливе (2 бали);
- вкрай незадовільне (1 бал).

Більш детально методика та принципи розрахунків наведені у відповідних пунктах цього розділу. Для кожної з груп факторів для кожного оціночного району розраховуються відповідні індекси якості, які використовуються в подальшому для визначення комплексного індексу якості території кожного оціночного району.

3.2.2. Розрахунок комплексного індексу цінності території та виділення економіко-планувальних зон

Зважувальні коефіцієнти для кожного з індексів визначались експертним шляхом з урахуванням переважної функції оціночного району.

Розрахунок індексу Ii здійснюється за формулою:

$$Ii = W_{1i}*Si + W_{2i}*Ei + W_{3i}*Ui + W_{4i}*Ci$$

де W_{1i}, W_{2i}, W_{3i}, W_{4i} – зважувальні коефіцієнти **i**-того району в залежності від його переважної функції.

Результати представлені в ***додатку Ж.3***

Наступною стадією виконання нормативної грошової оцінки є економіко-планувальне зонування території населеного пункту – об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. Здійснюється це з метою узагальнення результатів оцінки території окремих оціночних районів та виділення однотипних за споживанням і функціональним використанням зон. При об'єднанні оціночних районів у зони враховувалась дія трьох факторів:

1) Суміжність районів

2) Переважно однотипне функціональне використання

3) Близькість значень індексу Ii (величини індексів окремих оціночних районів не повинні відрізнятись між собою більше ніж на 20%).

Значення зонального коефіцієнту Км2 для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене (за часткою площі району) індексів Ii оціночних районів, які входять до цієї зони.

В результаті проведення економіко-планувального зонування у **с. Станіслав** було виділено 4 зони. **Км2 зони** має значення **1,13-0,78.**

3.3 Характеристика локальних факторів оцінки

Визначення коефіцієнта місцерозташування земельної ділянки не вичерпується значеннями коефіцієнта Км2. На величину рентного доходу конкретної ділянки окрім зональних впливають також і локальні фактори, повний перелік яких наводиться у Додатку 7 до "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів".

Встановлення переліку локальних факторів та обгрунтування їх значень проведено на базі матеріалів генерального плану (схема існуючих планувальних обмежень), іншої містобудівної документації та результатів експертної оцінки впливу локальних факторів при визначенні привабливості території.

В межах населеного пункту встановлені наступні локальні фактори:

1) місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішоходної доступності до громадських центрів (громадським центром прийнято сільську раду,пошту, банк, будинок культури, школу, дитячий садок, кафе, магазини) – зона впливу 500м;

2) місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту (зупинка громадського транспорту) – зона впливу 500м;

3) місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до парків та зелених зон (створює парк)– зона впливу 500м;

4) місцезнаходження земельної ділянки в зоні магістралей підвищеного містоформуючого значення (автомобільна дорога Т-15-01"Миколаїв-Станіслав- Херсон") – зона впливу 100м;

5) земельна ділянка примикає до вулиці без твердого покриття;

6) земельна ділянка не забезпечена централізованим водопостачанням;

7) земельна ділянка не забезпечена централізованим газопостачанням;

8) місцезнаходження земельної ділянки в санітарно-захисній зоні (кладовище, землі промисловості та господарські двори, що знаходяться в межах населеного пункту) – зона впливу 300м;

9) місцезнаходження земельної ділянки в зоні перевищення допустимого рівня шуму від автодороги (автомобільна дорога Т-15-01"Миколаїв-Станіслав- Херсон") зона впливу 100м;

10) місцезнаходження земельної ділянки в зоні схилу поверхні понад 20 % (яри та ухил більше 20% до зрізу води)

Локальні фактори та їх значення наведені в ***табл.2.*** Значення коефіцієнтів, які застосовуються до кожного з факторів, пропонуються, виходячи з їх ваги, а також з урахуванням умови Додатку 7 "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів": Добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,5 і вище 1,5.

Таблиця 2

Локальні коефіцієнти на місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальних зон для умов с. Станіслав

Назва рентоутворюючих факторів	Назва локальних коефіцієнтів	Значення коефіцієнтів
с. Станіслав		
Функціонально-планувальні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки:	
	- в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,10
	- в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту	1,05
	- в зоні пішохідної доступності до парків та зелених зон	1,05
	-в зоні магістралей містоформуючого значення	1,05
Інженерно-інфраструктурна група факторів	Земельна ділянка:	
	- примикає до вулиці без твердого покриття	0,95
	- не забезпечена централізованим водопостачанням	0,95
	-не забезпечена централізованим газопостачанням	0,95
Санітарно-гігієнічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки:	
	-в санітарно-захисній зоні	0,90
	-в зоні перевищення припустимого рівня шуму від автодоріг	0,95
Інженерно-геологічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки:	
	-в зоні схилу поверхні понад 20 %	0,90

Застосування локальних коефіцієнтів у подальшому при оцінці окремих земельних ділянок має здійснюватись спеціалістами відділу Держгеокадастру у Херсонському районі або уповноваженими в установленому порядку експертами чи підприємствами.

3.4. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського використання

Згідно п.10 "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів" вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (Цн) визначається з урахуванням її базової вартості (Цнз), коефіцієнта функціонального використання (Кф), значення якого для земель різних категорій наведено в ***додатку Ж.4.*** та з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони (Км3) за формулою:

$$Цн = Цнз \times Кф \times Км3.$$

Добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,5 і вище 1,5.

3.5 Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, що розташовані в межах населеного пункту, здійснюється відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 23.05.2017 р. № 262, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 31 травня 2017 р. за № 679/30547.

У відповідності до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831, оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, мм. Києва та Севастополя згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

Оскільки на землях населених пунктів області обстеження грунтового покриву не проводилось і здійснити їх в обмежений термін землеоціночних робіт неможливо, то шляхом застосування наявних грунтових карт територій, прилеглих до населених пунктів, а також допоміжних матеріалів – топокарт, чорнобілих фотопланів з аерофотозйомки складаються орієнтовані екстраполяційні карти грунтів.

Для складання умовної екстраполяційної карти грунтового покриву території с.Станіслав використано наявні грунтові карти КСП «Лиман» Херсонського району, землі яких безпосередньо примикають до межі населеного пункту.

На основі топокарт і опорного плану рельєф поверхні території населених пунктів прийнятий, як один з найістотніших факторів грунтоутворення.

Рельєф території населеного пункту – плоскорівнинний, розчленований балками.Певну інформацію для визначення генезису і поширення вододільних, гідроморфних грунтів взято з чорно-білих планів аерофотозйомки даної території шляхом співставлення тону фотозображень на них (щільність тону залежить від вмісту гумусу, кремнезему, вологи, а також структури фотозображення і форми контура) із фотозображеннями на чорнобілих планах обстежених прилеглих територій. В поєднанні з характером рельєфу це дозволило скласти екстраполяційну карту грунтового покриву населених пунктів, яка кінцево уточнена проведеною рекогносцировкою території в натурі одночасною закладкою грунтових шурфів і прикопок.

Для створення грунтової карти сільськогосподарських земель визначені основні агровиробничі групи ґрунтів у межах населених пунктів (шифри ґрунтів наведені у відповідності з загальнодержавним номенклатурним списком).

В кінцевому результаті при створенні карти грунтового покриву на території населеного пункту, виділено такі агровиробничі групи грунтів відповідно до загальнодержавного номенклатурного списку України, затвердженого Міністерством сільського господарства України 12 липня 1976 року:

Таблиця 3

Агровиробничі групи грунтів на території населеного пункту

Шифри агрогруп	Назви агровиробничих груп грунтів
с. Станіслав	
110д	Темно-каштанові слабозмиті середньосуглинкові грунти
111д	Темно-каштанові середньозмиті середньосуглинкові грунти
111'д	Темно-каштанові сильнозмиті середньосуглинкові грунти
133е	Лучні, чорноземно-лучні та каштаново-лучні важкосуглинкові грунти та їх слабосолонцюваті та слабоосолоділі відміни
215д	Розмиті грунти і виходи рихлих (піщаних і лесовидних) середньосуглинкових порід

Згідно довідки по наявність земель та розподіл їх між власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності станом на 01.01.2021 р. в межах села Станіслав знаходиться 356,4434 га земель сільськогосподарського використання.

Оцінка виконана для всіх категорій земель сільськогосподарського використання, що знаходяться в межах села Станіслав. Таксономічними одиницями при виконанні оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, перелік яких щодо території населеного пункту наведений вище. Визначення відповідної агровиробничої групи грунтів в межах земельної ділянки відбувається тільки методом експертної оцінки відповідними спеціалістами на основі базової інформації приведеної в даному розділі.

Грошова оцінка 1 га земель агровиробничих груп ґрунтів (***Гагр***) розрахована за формулою:

$$Гагр = Гу \times Багр : Б$$

де:

Гагр - нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

Гу - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя, гривень за гектар;

Багр - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Б - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя

Згідно загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, територія, на якій розташований населений пункт, відноситься до **Білозерського (03)** природно-сільськогосподарського району.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг,$$

де:

Гзд - нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

Пагр - площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

Пнсг - площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

Гнсг - норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

Таблиця 4

Основні показники капіталізованого рентного доходу по Білозерському (03) природно-сільськогосподарському району

Сільськогосподарські угіддя	Норматив капіталізованого рентного доходу, Гу, грн.*	Середній бал бонітету природно-сільськогосподарського району, Б**
Рілля, перелоги	25804,01	36
Багаторічні насадження	49,904,86	35
Сіножаті	8696,44	36
Пасовища	5063,75	26

* Додаток до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831.

** Згідно матеріалів «Бонітування грунтів Херсонської області в розрізі адміністративних районів», розробленого Херсонським філіалом Інституту землеустрою Української академії наук, 1994р оцінки (бонітування) сільськогосподарських угідь сільськогосподарських підприємств 1994 р.

Бали бонітету по агровиробничих групах за шкалою бонітування грунтів Херсонської області по Білозерському (03) природно-сільськогосподарському району наведені у ***Додатку Б.25.***

Визначення нормативної грошової оцінки будь-якої земельної ділянки сільськогосподарських угідь в межах території населеного пункту здійснюється шляхом додавання добутків грошової оцінки кожної агрогрупи грунтів на їх площі. Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів здійснюється на основі використання ***Картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів***, яка передається замовнику у складі матеріалів грошової оцінки земель села.

Таблиця 5

Основні показники капіталізованого рентного доходу по Херсонській області

Назва регіону	Херсонська область
Несільськогосподарські угіддя	Норматив капіталізованого рентного доходу, Гу, грн.*
(землі під господарськими будівлями і дворами, під господарськими шляхами і прогонами, тощо)	22859,53

* Додаток до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831.

** Коефіцієнт індексації 1,06 (Лист Держгеокадастру від 06.01.2021 р. № 22-28-0222-171/2-21)

Земельні ділянки під господарськими будівлями і дворами відносяться до категорії "Землі сільськогосподарського призначення».Тому нормативна грошова оцінка цих земельних ділянок визначається як добуток площі земельної ділянки на 22859,53 грн (норматив капіталізованого рентного доходу 1 га несільськогосподарських угідь станом на 2021 рік згідно ***табл.5)***

Наприклад, грошова оцінка земельної ділянки площею 0,2000 га складе:

0,2000 га х 22859,53 грн/ га = 4571,91 грн.

На наступні роки після оцінки, до наведених розрахунків нормативної грошової оцінки необхідно застосовувати нормативний **коефіцієнт індексації**, що встановлюється урядом України **щорічно**.

3.6 Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок водного фонду

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок водного фонду, що розташовані в межах населених пунктів, які використовуються **для риборозведення**, здійснюється згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженим наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22 серпня 2013 року № 508, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12 вересня 2013 року за № 1573/24105.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок водного фонду здійснюється за формулою:

$$Цн = Пд \times Рд \times Ск \times Км \times Кв \times Кмц \times Кі$$

де Пд - площа земельної ділянки, що приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою, кв. м;

Рд - рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з додатком 1 Порядку, гривень на рік;

Ск - строк капіталізації, що визначається згідно з пунктом 2.2 розділу II, років;

Км - коефіцієнт, який враховує місце розташування земель, що визначається згідно з пунктом 2.3 розділу II;

Кв - коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки, що визначається згідно з пунктом 2.7 розділу I I;

Кмц - коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, що визначається згідно з пунктом 2.12 розділу II;

Кі - коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель

Для земель земель водного фонду коефіцієнт (Км) приймається рівним одиниці.

В межах населеного пункту ставків, які мають цільове призначення: для рибогосподарських потреб немає.

3.7 Приклади визначення нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок

За результатами нормативної грошової оцінки земель складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою зацікавленої особи (додаток 8 Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів) як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (додаток 9 Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів).

Для земельних ділянок, інформація про які не внесена до відомостей Державного земельного кадастру, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0.

У разі якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель для земельної ділянки, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0.

Приклад 1. Грошова оцінка земельної ділянки комерційного призначення.

Земельна ділянка *комерційного призначення (магазин)* розташована в с. Станіслав (квартал № 91). Базова вартість території населеного пункту становить **96,64 грн./м²**. Значення коефіцієнта **Км2 = 1,13.** Грошова оцінка земельної ділянки комерційного закладу з урахуванням коефіцієнту **Км2** буде дорівнювати **109,20 грн./м²**.

Дана ділянка відноситься до категорії "Землі житлової та громадської забудови" і згідно ***додатку Д*** "Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)" має коефіцієнт **Кф=2,5.** Згідно ***додатку Ж4*** вартість 1 м² земель комерційного використання становить **273,00 грн**.

Ділянка знаходиться в зоні прояву таких локальних факторів:

доступність до громадських центрів (1,10);

доступність до зовнішнього пасажирського транспорту (1,05);

в санітарно-захисній зоні (0,90)

Таким чином, згідно ***додатку Ж5*** із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив на грошову оцінку земельної ділянки, ми використовуємо три фактори. Сукупний локальний коефіцієнт **КмЗ** становитиме **1,04.**

КмЗ = 1,10 x 1,05 x 0,90 = 1,04

Тепер ми можемо здійснити повну грошову оцінку 1 м^2 земельної ділянки комерційного використання. Вона становитиме:

Цн = 273,00грн. х 1,04 = 283,92 грн.

Грошова оцінка всієї земельної ділянки площею 598 м^2 складе:

283,92 грн/ м^2 х 598м^2 = 169784,16 грн.

ВИТЯГ
із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

Показники	Значення
Заявник:	-
Кадастровий номер земельної ділянки:	6520386500:01:077:0010
Місце розташування земельної ділянки:	с.Станіслав, Херсонський район, Херсонська обл.
Категорія земель:	Землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення земельної ділянки:	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Площа земельної ділянки, кв.м.	598
Економіко-планувальна зона	1
КМ2	1,13
Базова вартість 1 кв. м. землі, грн./м2	96,64
Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання землі:	2,50
Локальні коефіцієнти, які характеризують місце розташування земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони:	
Місцезнаходження земельної ділянки: в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,10
в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту	1,05
в санітарно-захисній зоні	0,90
Сукупний коефіцієнт Км3	1,04
Площа земельної ділянки, під забудовою м2	598
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн.	**169784,16**
Площа сільськогосподарських угідь, га	-
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн	-
Коефіцієнти індексації грошової оцінки	1,00
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	**169784,16**
Витяг сформував:	_____ (посада, прізвище, ім'я, по батькові, підпис)
Дата формування витягу :	_____

Приклад 2. Грошова оцінка земельної ділянки окремого громадянина.

Земельна ділянка громадянина для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) розташована в с. Станіслав по вул. Шевченка (квартал № 57). Площа земельної ділянки становить 0,25га.

Базова вартість території населеного пункту становить **96,64 грн./м²**. Значення коефіцієнта **Км2** = 1,04. Грошова оцінка земельної ділянки житлової забудови з урахуванням зонального коефіцієнту **Км2** буде дорівнювати **100,51 грн./м²**.

Дана ділянка відноситься до категорії "Землі житлової та громадської забудови" і згідно ***додатку Д*** "Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)" має коефіцієнт **Кф=1,00.** Згідно ***додатку Ж4*** вартість 1 м² земель житлової забудови становить **100,51 грн**.

Ділянка знаходиться в зоні прояву таких локальних факторів:

- в зоні пішоходної доступності до лісів, парків та зелених зон (1,05);
- без твердого покриття (0,95).

Таким чином, згідно ***додатку Ж5*** із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив на грошову оцінку земельної ділянки, ми використовуємо два фактора. Сукупний локальний коефіцієнт **КмЗ** становитиме: **1,00.**

КмЗ = 1,05 х 0,95 = 1,00

Тепер ми можемо здійснити грошову оцінку 1 м² земельної ділянки під забудовою. Вона становитиме:

Цн = 100,51 грн. х 1,00 = 100,51 грн.

100,51 грн/ м² х 2500 м² = 251275,00 грн.

ВИТЯГ
із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

Показники	Значення
Заявник:	-
Кадастровий номер земельної ділянки:	-
Місце розташування земельної ділянки:	с.Станіслав, Херсонський район, Черкаськ Херсонська обл.
Категорія земель:	Землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення земельної ділянки:	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Площа земельної ділянки, кв.м.	2500
Економіко-планувальна зона	2
КМ2	1,04
Базова вартість 1 кв. м. землі, грн./м2	96,64
Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання землі:	1,00
Локальні коефіцієнти, які характеризують місце розташування земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони:	
Місцезнаходження земельної ділянки: в зоні пішоходної доступності до лісів, парків та зелених зон	1,05
примикає до вулиці без твердого покриття	0,95
Сукупний коефіцієнт Км3	1,00
Площа земельної ділянки, під забудовою м2	2500
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн.	251275,00
Площа сільськогосподарських угідь, га	
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн	
Коефіцієнти індексації грошової оцінки	1,00
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	**251275,00**
Витяг сформував:	_____ (посада, прізвище, ім'я, по батькові, підпис)
Дата формування витягу :	_____

Приклад 3. Грошова оцінка земельної ділянки окремого громадянина.

Земельна ділянка громадянина для ведення особистого селянського господарства розташована в с. Станіслав по вул. Шевченка (квартал № 57).

Площа ділянки складає 0,30 га, з них:

Ріллі - 0,25 га;

Багаторічні насадження – 0,05 га,

Грошова оцінка земель одного гектара сільськогосподарських угідь встановлюється по шкалі грошової оцінки земель, назва агровиробничих груп грунтів визначається на картограмі агровиробничих груп грунтів. На земельній ділянці розповсюджені темно-каштанові середньозмиті середньосуглинкові грунти (шифр 111д).

Згідно ***додатку Е*** вартість угідь складає:

Рілля – 20786,56 грн/га х 0,25 га = 5196,64 грн.;

Багаторічні насадження – 39923,89 грн/га х 0,05 га = 1996,19 грн.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки громадянина складає:

5196,64 + 1996,19 = 7192,84 грн.

ВИТЯГ
із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

Показники	Значення
Заявник:	-
Кадастровий номер земельної ділянки:	-
Місце розташування земельної ділянки:	с.Станіслав, Херсонський район, Херсонська обл.
Категорія земель:	Землі сільськогосподарського призначення
Цільове призначення земельної ділянки:	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
Площа земельної ділянки, кв.м.	3000
Економіко-планувальна зона	-
КМ2	-
Базова вартість 1 кв. м. землі, грн./м2	-
Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання землі:	-
Локальні коефіцієнти, які характеризують місце розташування земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони:	-
Без водопостачання	-
в водоохоронній зоні	-
Сукупний коефіцієнт Км3	-
Площа земельної ділянки, під забудовою м2	-
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн.	-
Площа сільськогосподарських угідь, га (рілля)	0,2500
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн	5196,65
Площа сільськогосподарських угідь, га (багаторічні насадження)	0,0500
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн	1996,19
Площа сільськогосподарських угідь, га (сіножаті)	
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн	
Площа сільськогосподарських угідь, га (пасовище)	
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн	
Коефіцієнти індексації грошової оцінки	1,00
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	7192,84
Витяг сформував:	_____ (посада, прізвище, ім'я, по батькові, підпис)
Дата формування витягу :	_____

4. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

В результаті проведення нормативної грошової оцінки земель с.Станіслав було визначено:

- середню (базову) вартість земель села в залежності від рівня освоєння та облаштування території, а також місця в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення (в розрахунку на 1 кв.м села);
- зональний коефіцієнт Км2 у розрізі економіко-планувальних зон сіл;
- систему локальних коефіцієнтів, що у добутку визначають сукупний локальний коефіцієнт Км3;
- систему коефіцієнтів Кф, які характеризують функціональне використання земельних ділянок несільськогосподарського використання;
- грошову оцінку 1 га земель сільськогосподарського використання за типами сільськогосподарських угідь та у розрізі агровиробничих груп грунтів.
-

Таблиця 7

Основні техніко - економічні показники

Показник	Одиниця виміру	Значення
Назва міста (селища, села)		с.Станіслав
Рік виконання оцінки		2021
Чисельність населення на 1 січня року виконання оцінки	тис. осіб	4,530
Площа міста (селища, села)	га	682,6000
У тому числі забудована територія, що приймається до розрахунку середньої (базової) вартості	га	303,1246
Витрати на освоєння та облаштування території	грн. на м2	48,32
Середня (базова) вартість	грн. на м2	96,64
Найбільше значення Км2		1,13
Найменше значення Км2		0,78

КОПІЯ

СТАНІСЛАВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
БІЛОЗЕРСЬКОГО РАЙОНУ
ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ
Р І Ш Е Н Н Я
XXVIII сесії VII скликання

від 03.05.2019 року № 465/792

Про проведення оцінки земель населених пунктів Станіславської об'єднаної територіальної громади

У відповідності до програми розвитку земельних відносин та охорони земель на території Станіславської ОТГ на 2019-2020 рр., затвердженої рішенням Станіславської сільської ради від 21.12.2018 року № 336/663 (з внесеними змінами), керуючись ст. 6, 11, 15, 18, 23, 24 Закону України «Про оцінку земель», ст. 12 Земельного Кодексу України, п. 34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», сільська рада

ВИРІШИЛА:

1. Провести оцінку земель населених пунктів Станіславської об'єднаної територіальної громади: с. Станіслав, с. Широка Балка, с. Софіївка.
2. Надати дозвіл на виготовлення технічної документації із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів с. Станіслав, с. Широка Балка, с. Софіївка.
3. Сільському голові Желуденку В.В.:
3.1. Виготовлення технічної документації із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів замовити у суб'єктів оціночної діяльності (визначених ст. 6 Закону України «Про оцінку земель») у сфері оцінки земель.
3.2. Виготовлену технічну документацію, після отримання позитивного висновку державної землевпорядної експертизи, подати на затвердження сільської ради.
4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, раціонального використання земельних ресурсів, охорони природи, надзвичайнихї ситуацій, містобудування та будівництва.

Станіславський сільський голова В.В. Желуденко

СТАНІСЛАВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА БІЛОЗЕРСЬКОГО РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ 04401492 УКРАЇНА

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ
СЕКРЕТАР РАДИ
«17» 06 2019

СТАНІСЛАВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА ХЕРСОНСЬКА ОБЛАСТЬ 04401492 УКРАЇНА

ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБКУ
ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ
С. СТАНІСЛАВ СТАНІСЛАВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
ХЕРСОНСЬКОГО РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Додаток
до договору № 04401492
від "16" червня 2021р.

ПОГОДЖЕНО:
Директор інституту
(посада розробника документації із землеустрою)
_____ П.М.Добровольський
(підпис) (прізвище, ініціали)
"___" _____20 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО:
Станіславський сільський голова
(посада замовника - міський (селищний, сільський) голова)
_____ І. Самойленко
(підпис) (ініціали, прізвище)
"___" _____20 р.

ЗАВДАННЯ

на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель
с. Станіслав Станіславської сільської територіальної громади
Херсонського району Херсонської області
(назва населеного пункту)

1. Підстава для виконання роботи:
Рішення Станіславської сільської ради від 03.05.2019 року №465/792
(дата, номер рішення органу місцевого самоврядування)

2. Характеристика об'єкта:
2.1. місце розташування населеного пункту: ***Україна, Херсонська область Херсонський район;***
(республіка, область, район, місто);

2.2. площа населеного пункту: ***с. Станіслав складає 682,6000 га.***

3. Замовник проекту: ***Станіславська сільська рада;***
(орган місцевого самоврядування, або орган виконавчої влади)

4. Виконавець: ***ДП „Черкаський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою".***

5. Вихідні дані:
5.1. дані державної статистичної звітності з кількісного обліку земель на територію населеного пункту (за наявності);
5.2. топографічна основа на паперових (магнітних) носіях (за наявності);
5.3. схеми інженерних мереж (тепло-, газо-, електро-, водопостачання, каналізація) (за наявності);
5.4. перелік підприємств та організацій села станом на 01.01.2021 року;
5.5. схеми маршрутів пасажирського транспорту;
5.6. відновна (первісна) вартість основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів станом на 01.01.2021 року;
5.7. назва природно-сільськогосподарського району, до якого відносяться населені пункти, та його номер згідно природно-сільськогосподарського районування;
5.8. середні вартості та середні бали бонітетів грунтів по угіддях (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) для даного природно-сільськогосподарського району;
5.9. схема агровиробничих груп грунтів в межах населених пунктів, або по суміжних територіях КСП в М 1:10000 – 1:25000;
5.10. матеріали затвердженого Генерального плану населених пунктів в повному обсязі, історико-архітектурного плану, зон охорони курорту, матеріали по пам'ятках археології та їх охоронних зон (за наявності);
5.11. витяг з Державного земельного кадастру про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць
5.12. матеріали попередньої нормативної грошової оцінки земель населеного пункту в повному обсязі.

6. Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт:
6.1. технічна документація (пояснювальна записка) з нормативної грошової оцінки земель с. Станіслав Станіславської сільської територіальної громади Херсонського району виготовляється на паперових носіях у "3" примірниках (один примірник – у Державний фонд документації із землеустрою, керуючись ст.20 Закону України "Про оцінку земель");
6.2. графічні матеріали надаються на паперових носіях: Схема прояву локальних факторів оцінки 5000, схема економіко-планувального зонування 1: 5000, картограма агровиробничих груп грунтів 5000, та схеми зон впливу локальних факторів оцінки.
Формат представлення графічних матеріалів у електронному вигляді: обмінний файл земельно-кадастрової інформації у форматі XML.

7. Додаткові умови –

ВИКОНАВЕЦЬ:
Директор інституту
(розробник документації із землеустрою - посада)
_____ П.М.Добровольський
(підпис) (ініціали, прізвище)

ЗАМОВНИК:
Станіславський сільський голова
(представник замовника - посада)
_____ І. Самойленко
(підпис) (ініціали, прізвище)

Додаток А.2

МОНІТОРИНГ
стану об'єкта оцінки за період:
виконання попередньої нормативної грошової оцінки – виконання поточної нормативної грошової оцінки

№ п/п	Назва показника	Значення на початок року виконання попередньої оцінки	Значення на початок року виконання поточної оцінки
	с. Станіслав		
1	Назва організації – виконавця нормативної грошової оцінки земель населеного пункту	ТОВ Консалтингова фірма «Спектр»	ДП "Черкаський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою"
2	Рік виконання нормативної грошової оцінки	2012	2021
3	Площа населеного пункту, га	682,6000	682,6000
4	У тому числі : територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м^2 земель села, м^2	5776480	3031246
5	Часельність населення, тис.осіб	5,010	4,530
6	Середня (базова) вартість 1м^2 земель села, грн	40,32	96,64

Додаток Г

Структура земель населеного пункту, які визначаються для розрахунку середньої вартості одного квадратного метра земель

с. Станіслав

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	**682,6000**
1. Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 кв.м земель населеного пункту, у тому числі:	**303,1246**
Забудовані землі, з них:	221,2846
- під житловою забудовою	75,9126
- землі промисловості	7,2187
- землі громадського призначення	51,9903
- землі комерційного використання	2,2776
- землі транспорту та зв'язку (крім забудованих земель під залізницями)	5,2064
- землі технічної інфраструктури	0,2236
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	78,4554
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	81,8400
2. Територія, яка не враховувалась для визначення середньої (базової) вартості 1 кв.м земель населеного пункту, у тому числі:	**379,4754**
2.1 Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	274,6034
2.2 Ліси та інші лісовкриті площі	8,9000
2.3 Відкриті землі без рослинного покриву	95,9720
2.4 Внутрішні води	-
2.5 Болота	-
2.6 Смуга відводу залізниці	-
2.7 Відкриті розробки та кар'єри, шахти, які експлуатуються	-

Додаток Д

Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)

Код КВЦПЗ		Земельна ділянка	Кф
розділ	підрозділ		
СекціяА	Землі сільськогосподарського призначення		
01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1,0
	01.02	Для ведення фермерського господарства	
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	
	01.05	Для індивідуального садівництва	
	01.06	Для колективного садівництва	
	01.07	Для городництва	
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	0,7
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	1,0
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	2,5
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	1,0
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	0,5
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція В	Землі житлової та громадської забудови		
02	Землі житлової забудови		
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1,0
	02.02	Для колективного житлового будівництва	
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	
	02.07	Для іншої житлової забудови	
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09, 02.10 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	1,5
	02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	1,5
03	Землі громадської забудови		
	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	0,7
	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	2,5
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	

	03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку)	
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,7
	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	2,5
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	0,5
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	0,7
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	2,0
Секція С	**Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення**		
04	**Землі природно-заповідного фонду**		
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	0,5
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	
	04.08	Для збереження та використання заказників	
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	
05	**05.00**	**Землі іншого природоохоронного призначення**	0,5
Секція D	**Землі оздоровчого призначення**		
06	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	0,5
	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	
	06.03	Для інших оздоровчих цілей	
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01-06.03 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція Е	**Землі рекреаційного призначення**		
07	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	0,5
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	
	07.04	Для колективного дачного будівництва	
	07.05	Для цілей підрозділів 06.01-06.03 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція G	**Землі історико-культурного призначення**		
08	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	0,5
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01-08.03 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція Н	**Землі лісогосподарського призначення**		
09	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	1,0
	09.02	Для іншого лісогосподарського призначення	
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01-09.02 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
Секція І	**Землі водного фонду**		
	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	0,5
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	0,5
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	

	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	0,65
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів	0,5
	10.06	Для сінокосіння	1,0
	10.07	Для рибогосподарських потреб	1,2
	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	0,5
	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	0,7
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	0,65
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	0,5
	10.12	Для цілей підрозділів 10.01-10.11 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція J	**Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**		
11	**Землі промисловості**		
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, що пов'язані з користуванням надрами	1,2
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	1,2
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	0,65
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01-11.04 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
12	**Землі транспорту**		
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	1,0
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	
	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	2,5
13	**Землі зв'язку**		
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	1,2
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	13.05	Для розміщення та постійної дільності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України	
14	**Землі енергетики**		

	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	0,65
	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01-14.02 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
15	**Землі оборони**		
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України	0,5
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності "Національної гвардії України"	
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби України	
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки України	
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту	
	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших створених відповідно до законів України військових формувань	
	15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07, 15.09, 15.10 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
	15.09	Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС	0,5
	15.10	Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції України, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції	0,5
Секція К	**Землі запасу, резервного фонду та загального користування**		
16	16.00	Землі запасу	0,1
17	17.00	Землі резервного фонду	
18	18.00	Землі загального користування	0,5
19	19.00	Для цілей підрозділів 16.00-18.00 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5

Примітка:

1. Для земельних ділянок, інформація про які не внесена до відомостей Державного земельного кадастру, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0.

2. У разі якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель для земельної ділянки, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0.

Додаток Е

Шкала грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення станом на 2021 рік

Шифри агрогруп	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
с. Станіслав				
110д	25087,23	47053,15	-	6427,07
111д	20786,56	39923,89	-	4868,99
111'д	12902,01	24239,50	-	2921,39
133е	25087,23	49904,86	-	7011,35
215д	2867,11	8555,12	-	779,04

ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

№ 000143

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ

інженера-землевпорядника

Виданий КРАВЦЮ СЕРГІЮ РОМАНОВИЧУ
(прізвище, ім'я, по батькові)

відповідно до наказу Державного агентства земельних ресурсів України від 24 грудня 2012 року №760.
Кваліфікаційний сертифікат підтверджує відповідність інженера-землевпорядника кваліфікаційним характеристикам професії та його спроможність самостійно складати окремі види документації із землеустрою та документації з оцінки земель (крім експертної грошової оцінки земельних ділянок), виконувати топографо-геодезичні і картографічні роботи, проводити інвентаризацію земель, перевіряти якість грунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою.

Дата видачі 24 грудня 2012 року

Голова (заступник Голови) Державного
агентства земельних ресурсів України

М.П.

(підпис)

Кадомський А.М
(прізвище, ім'я, по батькові)

КВАЛІФІКАЦІЙНА КОМІСІЯ

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ
інженера-землевпорядника

Серія АА № 1054

Засвідчує про те, що **Кравець Сергій Романович**

підвищив кваліфікацію щодо складання окремих видів документації із землеустрою та документації з оцінки земель (крім експертної грошової оцінки земельних ділянок), проведення інвентаризації земель, перевірки якості ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель, виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт при здійсненні землеустрою.

Видано відповідно до Рішення Кваліфікаційної комісії від 04 червня 2020 року, протокол № 4.

Дата видачі « 08 » червня 2020 року

Голова
Кваліфікаційної комісії О.В. Краснолуцький

Ректор Національного
університету біоресурсів
і природокористування
України С.М. Ніколаєнко