



**ДП «ЧЕРКАСЬКИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ТА ПРОЕКТНИЙ
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ»**

(ДП «ЧЕРКАСЬКИЙ ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ»)

вул. Смілянська, 118, м. Черкаси, Черкаська область, 18008, тел. (096) 0-525-525
р/р UA563510050000026006041468400, в АТ «УкрСиббанк» м. Харків, МФО 351005
e-mail: zem1961@ukr.net, код ЄДРПОУ 00709709

ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

з нормативної грошової оцінки

земель міста Черкаси

Черкаської міської територіальної громади

Черкаської області

Черкаси – 2025

**Державне підприємство
«Черкаський науково-дослідний та проектний
інститут землеустрою»**

Договір: №1НГ-2025

від 03.06.2025 року

Замовник: Департамент архітектури

та містобудування Черкаської міської ради

ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

з нормативної грошової оцінки

земель міста Черкаси

Черкаської міської територіальної громади

Черкаської області

Директор



Петро ДОБРОВОЛЬСЬКИЙ

Заступник директора,
сертифікований
інженер-землевпорядник



Віктор БОЙКО

Черкаси - 2025

ЗМІСТ

1	Правова та нормативно-методична база нормативної грошової оцінки земельних ділянок	4
2	Методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок	6
3	Відомості про Черкаську міську територіальну громаду	10
4	Об'єкт нормативної грошової оцінки	11
5	Відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу (Нрд)	14
6	Оціночне зонування території та визначення коефіцієнтів Км1, Км2, Км3	15
7	Геоінформаційне моделювання для визначення значень коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	15
8	Визначення коефіцієнта, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)	28
9	Визначення коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	28
10	Приклади визначення нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок (Цн)	38
11	Заява (свідчення) розробника документації із землеустрою	49
	ДОДАТКИ	50
	Рішення Черкаської міської ради	51
	Копія технічного завдання на розробку технічної документації	52
	Відповідь Головного управління статистики в Черкаській області	53
	Додаток 2 до Методики	54
	Додаток 8 до Методики	55
	Схема природно-сільськогосподарських районів на територію Черкаської міської територіальної громади	64
	Розрахунок коефіцієнта Км4 методом геоінформаційного моделювання	(в конверті)
	Графічні матеріали	
	Схема оціночних районів (1 аркуш)	(в конверті)
	Картограма агропромислових груп ґрунтів (1 аркуш)	

I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

1. Правова та нормативно-методична база нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Нормативно-правовою та методичною базою нормативної грошової оцінки земельних ділянок є:

- Земельний кодекс України № 2768-III;
- Податковий кодекс України № 2755-VI;
- Закон України «Про оцінку земель» № 1378-IV;
- Закон України «Про землеустрій» № 858-IV;
- Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 року № 1147.

Підстави для проведення нормативної грошової оцінки

Відповідно до ст. 15 Закону України «Про оцінку земель» підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування та на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Нормативна грошова оцінка виконана на підставі рішення Черкаської міської ради Черкаської області № 2-948 від 20.09.2016 року та згідно договору № 1НГ-2025 від 03.06.2025 року, укладеного між Департаментом архітектури та містобудування Черкаської міської ради та ДП «Черкаський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» у відповідності до завдання на розробку технічної документації.

Розробники технічної документації із нормативної грошової оцінки земель

Відповідно до ст. 6 Закону України «Про оцінку земель», розробниками технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок є фізичні та юридичні особи, які згідно із Законом України «Про землеустрій» (858-IV) мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою.

Виконавець робіт: ДП «Черкаський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою». Відповідальною особою за якість робіт із землеустрою є сертифікований інженер-землевпорядник Бойко Віктор Андрійович, сертифікат № 012961 від 22.12.2016 року, свідоцтво про підвищення кваліфікації АА № 1843 від 23.02.2023 року).

Відповідність технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок положенням нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил засвідчується:

- у паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника;
- в електронній формі - накладанням кваліфікованого електронного підпису сертифікованого інженера-землевпорядника відповідно до вимог Закону України «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги».

Сфера застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Сферу застосування нормативної грошової оцінки земель визначають Земельний Кодекс України, Закон України «Про оцінку земель» та Податковий кодекс України від 02.12.2010 року № 2755-VI, які встановлюють, що нормативна грошова оцінка землі застосовується для економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України та визначають, що плата за землю, яка справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, розраховується залежно від нормативної грошової оцінки земель.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Періодичність проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок визначається ст.18 Закону України «Про оцінку земель».

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення та земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років; а земельних ділянок несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів - не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Індексація нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Відповідно до статті 289 Податкового кодексу України нормативна грошова оцінка земельних ділянок підлягає щорічній індексації.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель (K_i), на який індексується нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), на 01 січня поточного року.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земельних ділянок застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель, зазначеної в технічній документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Значення коефіцієнту індексації застосовується згідно листа Держгеокадастру від 13.01.2025 року № 6-28-0.22-18/71-25.

Затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Відповідно до ст. 23 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою.

Згідно ст. 271.2 Податкового кодексу України рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель міста Черкаси підлягає затвердженню сесією Черкаської міської ради Черкаської області.

Результати проведення нормативної грошової оцінки

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Датою нормативної грошової оцінки земельної ділянки є дата, зазначена в технічній документації.

Технічна документація містить пояснювальну записку та картографічні матеріали. Пояснювальна записка містить текстову частину та табличні матеріали. Картографічні матеріали розроблені з використанням програмного забезпечення «Digitals», роздруковані на кольоровому широкоформатному плотері та включають:

- Схему оціночних районів (М 1:20 000);
- Картограму агровиробничих груп ґрунтів (М 1:20 000);
- Схему природно-сільськогосподарських районів.

З метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний документ у форматі XML відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 рік, № 89, ст. 3598).

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок за формами згідно з додатками 16, 17 до Методики.

2. Методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини) або окремі земельні ділянки за межами населених пунктів.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земельних ділянок є відомості Державного земельного кадастру, матеріали інвентаризації земель, проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, матеріали ґрунтових обстежень, бонітування ґрунтів, містобудівна документація, космічні знімки, тощо.

Межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів (сіл, селищ, міст), що входять до складу територій територіальних громад, використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру, а у разі, коли відомості про такі межі не внесені до Державного земельного кадастру - на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок (Цн) визначається за формулою:

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

де:

Пд – площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1 до Методики;

Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

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

Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу (01.01.2020 року) до дати проведення оцінки.

Площа (Пд) та цільове призначення земельної ділянки використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру. У разі відсутності відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та/або Державному реєстрі земель площею та цільовим призначенням земельної ділянки вважаються дані згідно з документацією із землеустрою, на підставі якої здійснювалося формування цієї земельної ділянки, або документом, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель житлової та земель громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням визначається відповідно до додатка 1 до Методики, виходячи з чисельності населення. Чисельність населення населених пунктів та територіальних громад використовується відповідно до відомостей про чисельність наявного населення за даними (довідниками) Держстату станом на 01 січня року, що передує року проведення оцінки.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду приймається відповідно до Додатка 2 до Методики.

Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст (Км1) приймається відповідно додатка 3 до Методики. Для територіальних громад, що розташовані поза зонами впливу великих міст, а також для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2) приймається для територій окремих населених пунктів відповідно додатка 4 до Методики. Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду, населених пунктів, що не зазначені у додатку 4, а також земельних ділянок за межами населених пунктів коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3) приймається відповідно до додатка 5 до Методики. Це території сільських, селищних, міських рад (у тому числі тих, де припинена діяльність місцевих рад) або територіальних громад, що належать до зони відчуження, зони безумовного (обов'язкового) відселення та зони гарантованого добровільного відселення. Для територій територіальних громад, що не входять до зон радіаційного забруднення, та земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення

та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4) визначається для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, диференціюється за оціночними районами, які встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких груп факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення);
- рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури);
- екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку);
- складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо);
- привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).

Вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищі, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. Оціночні райони виділяються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Межі оціночних районів не можуть перетинати межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад.

Площа оціночного району не може перевищувати 1000 гектарів. В якості оціночних районів можуть бути використані кадастрові квартали.

В окремі оціночні райони підлягають виділенню:

- смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ);
- землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами;
- смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;
- смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.

Для вказаних територій коефіцієнт Км4 приймається таким, що дорівнює 1.

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території сільської, селищної, міської ради або території територіальної громади як об'єкта проведення оцінки. Сума вагових

коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), визначається за результатами геоінформаційного моделювання. Для сільських, селищних, міських рад та територіальних громад із чисельністю населення менше 50 тис. осіб коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), може визначатися для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності, що наведені у додатку 6 до Методики. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району розраховується як відношення суми бальних оцінок цього оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади. Розрахункове значення коефіцієнта округлюється до третього знака після коми.

У додатку 7 до Методики визначені граничні максимальні значення коефіцієнта залежно від чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади. Якщо розрахункове значення Км4 для оціночного району перевищує приведені граничні максимальні значення, приймається відповідне граничне максимальне значення.

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), застосовується із значенням 1.

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

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц).

Для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) приймається відповідно до додатків 10 і 11 до Методики.

Для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення приймається відповідно до додатка 12 до Методики.

Для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за формулою:

$$\text{Кмц} = \text{Кпсгр} \times \text{Багр} : \text{Бпсгр},$$

де:

Кпсгр — коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9;

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

Бпсгр — середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатка 9.

Для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення та у разі, коли агропромислові групи ґрунтів сільськогосподарських угідь та/або їх бал бонітету на земельній

ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, коефіцієнт Кмц застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр) для відповідного сільськогосподарського угіддя та приймається відповідно до додатка 9.

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів приймаються відповідно до затвердженої в установленому порядку технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 року № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» (Офіційний вісник України, 2018 рік, № 22, ст. 727). Для сільськогосподарських угідь, на які відсутні картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів, може здійснюватися визначення агровиробничих груп ґрунтів шляхом проведення ґрунтових обстежень.

Для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення приймається: земельні ділянки для збереження та використання біосферних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.01), для збереження та використання природних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.02) та для збереження та використання національних природних парків (код згідно з КВЦПЗ 04.03) – Кмц = 3,9; для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення – Кмц= 3,3.

Для земель лісгосподарського призначення визначається за формулою:

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

де:

Клк - коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до додатка 13;

Клс - коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до додатка 14.

Для земель водного фонду приймається для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення - 1,2, для інших земельних ділянок - 1.

При застосуванні відповідно до законодавства нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі приймається згідно з додатком 15 до Методики.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель (Кні) розраховується за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу (01 січня 2020 року) до дати проведення оцінки.

Згідно листа Держгеокадастру від 13.01.2025 року № 6-28-0.22-18/71-25 станом на 2025 рік добуток коефіцієнтів індексації для земель несільськогосподарського призначення складає 1,489 (1,00 за 2020 рік; 1,10 за 2021 рік; 1,15 за 2022 рік, 1,051 за 2023 рік та 1,12 за 2024 рік); для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) – 1,177 (1,00 за 2020 рік; 1,00 за 2021 рік; 1,00 за 2022 рік, 1,051 за 2023 рік та 1,12 за 2024 рік).

3. Відомості про Черкаську міську територіальну громаду

Черкаська міська територіальна громада утворена у відповідності до розпорядження Кабінету Міністрів України № 728-р від 12 червня 2020 року «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Черкаської області».

Черкаська міська територіальна громада межує на півночі та північному заході з Будищенською сільською територіальною громадою, на півночі - (по Черкаській дамбі) із

Золотоніською міською територіальною громадою Золотоніського району. На північному сході, сході, південному сході, півдні та південному заході її оточує Червонослобідська сільська територіальна громада. На південному заході - із Степанківською сільською територіальною громадою та на південному заході, заході та північному заході з Руськополянською сільською територіальною громадою.

Клімат помірно-континентальний, м'який, з теплим тривалим літом та м'якою зимою, з невеликим сніговим покривом та частими відлигами. На особливості мікроклімату впливає розташування Черкас на березі Кременчуцького водосховища.

Місто знаходиться в межах третьої та четвертої надзаплавних терас Черкасько-Білозерського масиву. Основна частина міста знаходиться на четвертій надзаплавній терасі, промислові об'єкти розташовані на третій терасі. Абсолютні позначки поверхні рельєфу коливаються від 81 до 125 м. Берегова смуга водосховища вздовж території міста слабо звивиста з високим та крутим берегом.

Територія громади належить до лісостепової зони. Відповідно до геоморфологічної та орогідрографічної ситуації природний ґрунтовий покрив території неоднорідний.

Згідно природно-сільськогосподарського районування України територія громади належить до Лісостепової лівобережної зони, Середньо - Дніпровсько - Сеймського округу, Черкаського (02) природно-сільськогосподарського району Черкаської області.

Ґрунти - в основному чорноземи та темно-сірі опідзолені, в незначній кількості - супіски, суглинки та солонці.

4. Об'єкт нормативної грошової оцінки

Об'єктом нормативної грошової оцінки є територія міста Черкаси Черкаської міської територіальної громади.

Вихідними даними для проведення нормативної грошової оцінки є матеріали Генерального плану та попередньої грошової оцінки міста Черкаси 2009 року.

Відомості про межу міста Черкаси не внесені до Державного земельного кадастру, тому для визначення межі оцінюваної території використано існуючу межу, визначену діючим Генеральним планом міста Черкаси.

КАТОТТГ (кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад) UA71080490000022110.

Відстань до столиці України міста Київ – 189 км.

Місто Черкаси розташоване в північно-східній частині Черкаської області, на високому правому березі головної річкової артерії України – р. Дніпро, зокрема, створеного в його середній течії Кременчуцького водосховища, через яке збудовано найбільший міст-дамбу в Україні. Рельєф історичної частини міста сформували Замкова гора, на якій колись розташовувався Черкаський замок та численні яри в Соснівці. Але більша частина міста розташована на рівнині. Інтенсивна урбанізація спотворила історичний природний ландшафт дніпровських пагорбів у Черкасах. Місто простягається на 17 км уздовж берега Кременчуцького водосховища, завширшки Черкаси близько 8 км.

Через місто проходить національна автомобільна дорога Золотоноша - Черкаси - Сміла-Умань (Н-16), яка забезпечує головні транспортні зв'язки міста із зовнішньою автомобільною мережею України.

Крім того, до міста підходять автомобільні дороги державного значення - національні Н-01 Київ - Знам'янка та Н-08 Бориспіль - Дніпропетровськ - Запоріжжя (через Кременчук); та регіональна дорога Р-10 Канів – Чигирин - Кременчук (з під'їздом до с. Суботів).

Автомобільні дороги місцевого значення:

територіальні - Т-24-01 - Городище - Шпола - Бобринець - Устинівка;

Т-24-03 - Орадівка - Христинівка - Жашків - Мошни;

Т-24-08 - Шевченкове - Городище - до а/д Н-16;

Т-24-02 - Суботів - Медведівка - Кам'янка,

Т-24-09 - Драбів - Золотоноша.

В Черкасах знаходяться річковий порт, аеропорт, залізничний вокзал, автовокзал та автобусні станції. Міські автостанції обслуговують пасажирів як внутрішньодержавного, так і міжнародного сполучення. Забезпечується автобусне сполучення з населеними пунктами Черкаської області, обласними центрами України та містами за кордоном держави.

Основними видами пасажирського транспорту міста Черкаси є електротранспорт (тролейбус) та автомобільний транспорт. Тролейбусний транспорт забезпечує близько третини пасажироперевезень.

За функціональним значенням до магістральних вулиць загальноміського значення у широтному напрямку відносяться вулиці: Дахнівська, Шевченка, Чигиринська, Благовісна, Надпільна, проспект Перемоги, Хіміків, Сумгайтська, Смілянська, Чорновола.

Місто Черкаси обслуговує одноколійна не електрифікована залізниця Золотоноша - Черкаси - Сміла, яка функціонально є залізничним перемиканням між напруженими залізничними напрямками Київ - Гребінка - Полтава і Миронівка - ім. Тараса Шевченка - Знам'янка.

У південно-східній частині міста розташований міжнародний «Аеропорт Черкаси». На правому березі Кременчуцького водосховища розташовані Черкаський річковий вокзал та вантажний річковий порт, який обслуговує вантажні перевезення.

Вигідне економіко-географічне положення міста відіграло важливу роль у його формуванні як значного індустріального центру.

Господарський комплекс міста багатогалузевий. Структуру економіки формують такі галузі: промисловість, будівництво, зовнішній транспорт, сфера послуг.

Черкаси - значний культурний центр, який обслуговує не лише населення самого міста, а і прилеглі населені пункти. В місті знаходиться ряд науково-дослідних та проектних інститутів, вищих та спеціальних навчальних закладів, театри, кінотеатри, палаци та будинки культури, музеї, картинні та художні галереї, центри культури та дозвілля.

На території міста можна виділити декілька великих планувальних утворень, які досить суттєво відрізняються між собою характером забудови та функціональним зонуванням території:

- центральне планувальне утворення;
- південно-східне планувальне утворення;
- південно-західне планувальне утворення;
- Соснівка;
- Дахнівка.

Центр міста лінійний і займає значну площу. Основні громадські заклади та заклади обслуговування розміщені вздовж бульвару Шевченка, вулиць Хрещатик, Байди Вишневецького, Смілянської, Остафія Дашковича, Верхня Горова, Небесної Сотні, Святотроїцька, Гоголя.

Місто має розгалужену систему зелених насаджень. Рекреаційна зона міста сформувалась на базі існуючих зелених насаджень, лісів, прилеглих до міста, в районі Соснівка та Дахнівка, вздовж Кременчуцького водосховища. Міські кладовища знаходяться в існуючій межі (відкриті - 35,6 га, закриті - 10,2 га) та поза існуючими межами (56,5 га), загальна кількість міських кладовищ - 10 одиниць. Діючі кладовища розташовані: в районі вул. Руставі та Сумгайтської, а також в південно-східній частині міста в районі вул. лейтенанта Мукана.

Особливістю міста є наявність в його межах лісових насаджень району Соснівка з унікальними бальнеологічними властивостями. На базі Соснівки сформувалася лікувально-оздоровча зона, до складу якої ввійшли обласна та міська лікарні, ряд санаторіїв, пансіонати, лікарсько-фізкультурний диспансер та ін.

Значні території в місті зайняті промисловими, комунально-складськими та автотранспортними підприємствами, будівельними базами. Ряд окремих промислових підприємств, складів та баз, автотранспортних підприємств та гаражних кооперативів хаотично розміщені в сельбищній забудові по всій території міста.

Черкаси є важливим економічним центром України.

Основою промислового комплексу м. Черкаси є переробна промисловість. За результатами 2023 р. у структурі промислової продукції частка продукції переробної промисловості складала 65,6%. Продукція промислового комплексу реалізується всередині країни, а також експортується.

У реалізації промислової продукції переробної промисловості переважає:

- виробництво хімічних речовин та продукції (19,2%), (частка галузі в структурі промислового виробництва у 2017-2023 роках скоротилась з 37,3% до 19,2%);
- виробництво харчових продуктів (13,0%);
- виробництво фармацевтичних препаратів (10,4%);
- машинобудування (7,3%);
- виробництво неметалевої мінеральної продукції (6,0%);
- виготовлення виробів з деревини, виробництво паперу та поліграфічна діяльність (5,1%).

Господарська спеціалізація міста базується на діяльності в межах адміністративно-територіальної одиниці значної кількості суб'єктів господарювання та підприємницької діяльності, вигідному транспортно-географічному положенні, значному природно-ресурсному, агропромислового потенціалі, базою якого є родючі ґрунти, що обумовлює розвиток сільського господарства регіону в цілому, а на його основі - багатогалузевої харчової промисловості в місті. Наявність в Черкасах розгалуженої мережі навчальних закладів різних рівнів акредитації створює належне підґрунтя для забезпечення економіки міста професійними кадрами. Через місто проходить ряд транспортних потоків загальнодержавного значення, що підвищує його роль в масштабах України.

Планувальні обмеження представлені системою факторів санітарно-гігієнічного та природоохоронного характеру.

Основним обмежувальним фактором територіального розвитку міста є санітарно-захисні зони (СЗЗ) всіх існуючих промислових, виробничих та комунально-складських об'єктів, які мають великі по розміру нормативні санітарно-захисні зони.

Черкаси - значний культурно-освітній центр, тут працюють декілька театрів, обласна філармонія, 3 кінотеатри, численні музеї та заклади культури клубного типу. Черкащани мають змогу відпочивати у багатьох парках і скверах, відвідувати місцевий зоопарк.

Серед найбільших музеїв міста виділяються: обласний краєзнавчий музей; музей «Кобзаря» Тараса Шевченка - єдиний у світі музей, присвячений одній книжці; художній музей - великий музей, літературно-меморіальний музей Василя Симоненка; музей українського рушника.

В місті функціонує 53 дошкільних навчальних закладів загальною ємністю 9154 місць, в яких виховується 11161 дітей. Завантаження дитячих дошкільних закладів по місту нерівномірне. Загальна кількість дітей в дошкільних дитячих закладах на даний час перевищує кількість місць, особливо в центральних районах міста. Забезпеченість складає 81% від потреби.

Позашкільні установи представлені об'єктами міського значення загальною ємністю 8200 місць: клуб юних моряків - 200 місць, станція юних техніків - 550 місць, станція юних туристів - 360 місць, центр дитячої та юнацької творчості - 3800 місць, молодіжний центр – 1850 місць, міжшкільний навчально-виробничий комбінат - 350 місць та обласного значення - центр науково-технічної творчості – 265 місць, центр роботи з обдарованими дітьми – 830 дітей, центр туризму – 307 дітей.

В місті також розташовані ПТУ, середні спеціальні та вищі учбові заклади. Вищу освіту в Черкасах надає розгалужена система ВНЗ, як державних, так і приватних, де навчається 21,4 тис. студентів. До вищих навчальних закладів III-IV рівнів акредитації (державної та комунальної обласної форми власності відносяться:

- Черкаський національний університет ім. Богдана Хмельницького;
- Черкаський державний технологічний університет;
- Черкаський навчально-науковий інститут Університету банківської справи;
- Академія пожежної безпеки імені Героїв Чорнобиля МНС України;
- Східноєвропейський університет менеджменту економіки.

Серед вищих навчальних закладів I-II рівнів акредитації:

- Черкаський медичний коледж;
- Черкаський державний бізнес-коледж;
- Черкаський художньо-технічний коледж;
- Черкаський комерційний технікум;
- Черкаський політехнічний технікум;
- Черкаське музичне училище ім. Гулака-Артемовського;
- Черкаський кооперативний економіко-правовий коледж.

В 5 профтехучилищах та ліцєях здобуває освіту 2,7 тис. осіб.

Система охорони здоров'я представлена міськими та обласними лікарнями, інфекційною та дитячою лікарнею, двома пологовими будинками, Центром матері та дитини, диспансерами (онкологічним, венерологічним, кардіологічним, психоневрологічним, наркологічним) - всього 4510 ліжок. Місто забезпечене поліклініками для дорослих та дітей, стоматологічними поліклініками та кабінетами загальною ємністю 9235 відв./зміну.

Крім того, в місті функціонують спеціалізований будинок дитини (105 місць), геріатричний пансіонат, 2 дитячі санаторії («Пролісок» - 240 місць та «Сосновий бір» - 40 місць) та приватні медичні установи.

У Черкасах діють Черкаський академічний обласний український музично-драматичний театр ім. Т.Г. Шевченка; Черкаський академічний театр ляльок; Молодіжний театр «Сучасник»; творча майстерня Тамари Гордової. У місті працює Черкаська обласна філармонія.

У місті висока забезпеченість торгівельними площами: 558 магазинів загальною площею 184,7 тис. м.кв торг. площі, з них найбільші - ТРЦ «Дніпро-Плаза», ТРЦ «Любава Сіті», ТЦ «Плазма».

Також в місті функціонує 6 ринків.

5. Відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу (Нрд)

Нормативи капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Нрд), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії

земель за основним цільовим призначенням на 01 січня 2020 року визначено відповідно додатку 1 до Методики.

Відомості про чисельність населення станом на 01.01.2025 року по місту Черкаси відсутні (відповідь Головного управління статистики у Черкаській області додається до документації). Останні оприлюднені дані щодо чисельності населення м. Черкаси на сайті Державної служби статистики - 269,836 тис. осіб (дані станом на 01.01.2022 року), тобто від 250 до 500 тис. осіб, тому у межах Черкаської міської територіальної громади норматив капіталізованого рентного доходу становить **Нрд = 386 грн. за 1 кв. метр** (відповідно до додатку 1 Методики).

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду (Нрд) на 1 січня 2020 року прийнято відповідно додатка 2 до Методики.

6. Оціночне зонування території та визначення коефіцієнтів Км1, Км2, Км3

Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст (**Км1**) визначено додатком 3 до Методики. Для міста Черкаси не застосовується значення коефіцієнта зони впливу великих міст, тому значення коефіцієнта: **Км1=1,0**.

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів приймається для територій окремих населених пунктів визначено відповідно додатка 4 до Методики. Оскільки м. Черкаси не зазначене в додатку 4, значення коефіцієнта **Км2= 1,0**.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення прийнято відповідно додатка 5 до Методики. Черкаська міська територіальна громада не входить в зону радіаційного забруднення, тому значення коефіцієнта: **Км3=1,0**.

7. Геоінформаційне моделювання для визначення значень коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)

Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року № 1147 коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, диференціюється за оціночними районами.

Диференціація коефіцієнта Км4 за оціночними районами проводиться на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких груп факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення);
- рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури);

- екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, наявність санітарно-захисних зон, а також зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку);
- складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо);
- привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території об'єкта проведення оцінки.

Для визначення значень коефіцієнту K_{m4} при проведенні грошової оцінки м. Черкаси застосована методика геоінформаційного моделювання, яка ґрунтується на принципах просторового аналізу.

7.1. Визначення меж оціночних районів та нанесення їх на картографічну основу

Кількість оціночних районів залежить від розміру населеного пункту (громади), господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу, а також від наявності опорного плану генерального плану міста (комплексного плану просторового розвитку території громади), актуалізованого на дату виконання оцінки. Чим детальніша структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.

Оціночні райони виділяються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Межі оціночних районів не можуть перетинати межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад.

Виділені оціночні райони нумеруються і стають основою бази геоданих грошової оцінки. В кожному оціночному районі встановлюється його центр (центроїд). Оптимальним є встановлення центру району на підставі планувальних особливостей території.

7.2. Пофакторна оцінка території

7.2.1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території

Результатом оціночної структуризації території є урахування першого фактору, що впливає на значення коефіцієнту K_{m4} – **неоднорідність функціонально-планувальних якостей території**. Загальна кількість районів у м. Черкаси, виділених в результаті структуризації території становить 125. При цьому смуга відводу залізниці виділена в окремий оціночний район 49, а лінія високовольтної ЛЕП 330 кВ в окремий оціночний район 118. Мінімальна площа оціночного району 13,9 га, максимальна – 281,7 га

Решта факторів розраховуються математично в результаті відповідного моделювання та описуються нижче.

7.2.2. Доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку

Цінність території будь-якого оціночного району визначається насамперед зручністю його розміщення по відношенню до інших ділянок міста (громади). Головними міськими функціями є: транспортно-комунікативна, культурно-побутова, рекреаційна та функція забезпечення населення місцями прикладання праці. Саме розташування району відносно об'єктів, що забезпечують ці

функції (доступність) і визначають рівень доступності його розміщення в місті (на території громади). Цей рівень обумовлюється двома факторами: з одного боку він залежить від витрат часу на пересування людей з одного району до відповідних об'єктів, розташованих на території інших районів, а з другого боку – визначається наявністю цих об'єктів у самому районі.

Для розрахунку коефіцієнту, який визначатиме рівень доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку (далі - транспортно-функціональна доступність) S_i необхідно створити матрицю транспортно-функціональних зв'язків між центрами виділених оціночних районів та відповідними центрами тяжіння. Послідовність моделювання наступна:

7.2.2.1. На карті позначаються у вигляді точок 4 типи об'єктів тяжіння:

- центр населеного пункту (центр громади);
- основні місця концентрації трудової діяльності;
- основні центри громадського обслуговування;
- основні центри масового відпочинку.

Центр населеного пункту (громади) може бути тільки один.

Місцями концентрації трудової діяльності виступають найбільш крупні промислові підприємства, фінансові установи, заклади вищої освіти, проектні та наукові установи міста.

В якості центрів громадського обслуговування виділяються транспортні вузли (залізничний вокзал, автовокзали).

В якості основних центрів масового відпочинку виділяються парк "Сосновий Бір", парк обласної лікарні, Черкаський міський парк Перемоги, парк "Європейський", парк «Соборний», сквери, пляжі.

7.2.2.2. Створюється граф вулично-дорожньої мережі з урахуванням проходження маршрутів громадського транспорту.

7.2.2.3. Створюється матриця пар відстаней (L) від центру кожного оціночного району до кожного з 4 типів об'єктів тяжіння. Матриця матиме наступний вигляд:

№ оціноч- ного району	L1 (до центру населеного пункту), м	L2 (до основних місць концентрації трудої діяльності), м	L3 (до основних центрів громадського обслуговування), м	L4 (до основних центрів масового відпочинку), м
--------------------------------	--	---	--	---

Наповнення матриці здійснюється шляхом геоінформаційного моделювання із застосуванням моделі Tracking Analyses. Метою аналізу є побудова графів з орієнтацією на найбільш оптимальне сполучення між кожною парою центрів. Перевага віддається пересуванню міським транспортом. У сумнівних випадках, або при відсутності маршрутів сполучення проектувальник вибирає найкоротший відрізок сполучення експертним шляхом, орієнтуючись на вулично-дорожню мережу. Найменша (фонова) відстань для всіх районів приймається 100 м.

7.2.2.4. Розраховуються середні для міста (громади) показники L1, L2, L3, L4.

Значення $L_{\text{сер}}$ для L1 отримуємо згідно формули:

$$L_{\text{сер}} = \frac{\sum L1}{n},$$

де n – кількість оціночних районів.

Аналогічним чином розраховуються середні значення і для L2, L3, L4.

7.2.2.5. Визначаються значення коефіцієнтів рівня доступності до центру населеного пункту (громади), місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування та масового відпочинку для кожного оціночного району, які позначаються відповідно: S_{i1} , S_{i2} , S_{i3} , S_{i4} .

Їх значення отримуємо згідно формули:

$$S_{i1,2,3,4} = L_i / L_{\text{сер.}}$$

7.2.2.6. Визначається загальне значення коефіцієнту транспортно-функціональної доступності для кожного i -го оціночного району S_i згідно формули:

$$S_i = 1 / ((S_{i1} \times a) + (S_{i2} \times b) + (S_{i3} \times c) + (S_{i4} \times d)),$$

де : a , b , c , d – відповідна вага кожного з окремих коефіцієнтів.

Коефіцієнт S_i є оберненою агрегованою величиною. Сума вагових коефіцієнтів має дорівнювати 1,00. Вагові значення для коефіцієнтів S_{i1} , S_{i2} , S_{i3} , S_{i4} підбираються експертами-планувальниками, виходячи з географічних та планувальних особливостей міста.

Для міста Черкаси значення вагових коефіцієнтів вибрані наступні: $a = 0,2$; $b = 0,3$; $c = 0,2$; $d = 0,3$.

Результати розрахунків представляються у вигляді таблиці:

№ оціноч- ного району	S_{i1}	S_{i2}	S_{i3}	S_{i4}	S_i

7.2.3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення)

Оцінка інженерного забезпечення та благоустрою території населеного пункту (громади) базується на вивченні умов забезпечення оціночних районів об'єктами інфраструктури та можливості підключення об'єктів нерухомості оціночного району до міських інженерно-інфраструктурних мереж. Оцінка проводиться по окремих складових інженерної інфраструктури з визначенням на кінцевому етапі інтегрального коефіцієнту (U_i), який відображає рівень інженерного забезпечення та благоустрою території оціночних районів.

Для розрахунку цього коефіцієнту, необхідно створити матрицю зв'язків між центрами виділених оціночних районів та об'єктами інфраструктури. Послідовність моделювання наступна:

7.2.3.1. На карті позначаються у вигляді ліній і точок 5 типів об'єктів інфраструктури:

- водопостачання;
- водовідведення;
- електропостачання;
- газопостачання;
- теплопостачання.

На карті позначаються головні споруди водопостачання, до яких можливо підключення споживачів (точки): насосні станції, артезіанські свердловини тощо.

Також на карті показуються головні споруди водовідведення, до яких можливо підключення споживачів (точки): каналізаційні насосні станції, очисні споруди.

На карті показуються точки підключення до електромереж (трансформаторні підстанції, КТП тощо).

Стосовно газопостачання на карті відображаються головні споруди у вигляді точок: ГРС, ГРП.

Стосовно теплопостачання, то на карті відображаються точкові об'єкти (ТЕЦ, підстанції, а також локальні котельні).

Оцінка виконується на основі таких основних вихідних даних:

- карти-схеми магістральних інженерних мереж та розміщення їх головних споруд;
- відомості про резерв потужності основних споруд інженерних мереж та джерел постачання.

7.2.3.2. Створюється граф доступності центру оціночного району по кожному з видів інженерної інфраструктури. Варіанти підключення до найближчого джерела визначаються експертом-планувальником, особливо це стосується теплопостачання, де джерелом тепла може бути локальна будинкова котельня.

7.2.3.3. Створюється матриця пар відстаней (L) від центру кожного оціночного району до кожного з 5 типів об'єктів тяжіння. Матриця матиме наступний вигляд

№ оціночного району	L1 (до джерела водопостачання), м	L2 (до джерела водовідведення), м	L3 (до джерела електропостачання), м	L4 (до джерела газопостачання), м	L5 (до джерела теплопостачання), м
---------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	---	--------------------------------------	---------------------------------------

Наповнення матриці здійснюється шляхом геоінформаційного моделювання із застосуванням відповідної моделі. Метою аналізу є побудова графів з орієнтацією на найбільш оптимальне сполучення між кожною парою центрів. Найменша (фонова) відстань для всіх районів приймається 100 м.

7.2.3.4. Розраховуються середні для міста (громади) показники L1, L2, L3, L4 та L5.

Значення $L_{сер}$ для L1 отримуємо згідно формули:

$$L_{сер} = \frac{\sum L1}{n},$$

де n – кількість оціночних районів.

Аналогічним чином розраховуються середні значення і для L2, L3, L4 та L5.

7.2.3.5. Визначаються значення коефіцієнтів рівня забезпечення об'єктами водопостачання, водовідведення, електропостачання, газопостачання та теплопостачання: U_{i1} , U_{i2} , U_{i3} , U_{i4} , U_{i5} .

Їх значення отримуємо згідно формули:

$$U_{i1,2,3,4,5} = 1/(L_i / L_{сер})$$

7.2.3.6. Визначається загальне значення коефіцієнту рівня інженерного забезпечення та благоустрою території оціночних районів згідно формули:

$$U_i = 1/((U_{i1} \times a) + (U_{i2} \times b) + (U_{i3} \times c) + (U_{i4} \times d) + (U_{i5} \times e)),$$

де : a, b, c, d, e – відповідна вага кожного з окремих коефіцієнтів.

Коефіцієнт U_i є оберненою агрегованою величиною. Сума вагових коефіцієнтів має дорівнювати 1,00. Вагові значення для коефіцієнтів U_{i1} , U_{i2} , U_{i3} , U_{i4} , U_{i5} підбираються експертами-планувальниками, виходячи з інженерних та планувальних особливостей міста.

Для міста Черкаси значення вагових коефіцієнтів вибрані наступні: a = 0,35; b = 0,25; c = 0,1; d = 0,1; e = 0,2 .

Результати розрахунків представляються у вигляді таблиці:

№ оціноч- ного району	U_{i1}	U_{i2}	U_{i3}	U_{i4}	U_{i5}	U_i
--------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	-------

**7.2.4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення
(доступність основних закладів соціальної інфраструктури
(школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я,
інші об'єкти соціальної інфраструктури); привабливість середовища
(різноманітність місць докладання праці, наявність
історико-культурних та природних пам'яток тощо)**

Одним із важливих факторів, які впливають на цінність того чи іншого оціночного району міста (громади), є його соціально-містобудівна привабливість (престижність), а також забезпеченість закладами соціальної інфраструктури (освіта, охорона здоров'я тощо).

Фактори рівня розвитку сфери обслуговування населення та привабливості середовища доцільно розглядати разом і оцінювати одним інтегральним коефіцієнти соціально-містобудівної привабливості території оціночного району C_i .

Для розрахунку коефіцієнту, який визначатиме соціально-містобудівну привабливість території оціночного району необхідно створити матрицю зв'язків між центрами виділених оціночних районів та відповідними об'єктами соціальної інфраструктури, об'єктами історико-культурної спадщини, цінних природних пам'яток. Послідовність моделювання наступна:

7.2.4.1. На карті позначаються у вигляді точок 7 типів об'єктів тяжіння:

- дитячі дошкільні заклади;
- загальноосвітні заклади (школи, ліцеї, коледжі);
- лікарні;
- поліклінічно-амбулаторні заклади;
- торговельні центри;
- об'єкти історико-культурної спадщини (найбільш значимі, що мають загальноміське значення);
- цінні природні пам'ятки.

7.2.4.2. Створюється матриця пар відстаней (L) від центру кожного оціночного району до кожного з 7 типів об'єктів тяжіння. Для парних зв'язків вибирається один найближчий до центру району об'єкт. Вибір конкретного об'єкту для визначення доступності здійснюється експертом-проектувальником. Матриця матиме наступний вигляд:

№ оціноч- ного району	L1 (до дошкіль- ного закладу), м	L2 (до загально- освітнього закладу), м	L3 (до лікарні), м	L4 (до поліклі- нічно- амбула- торного закладу), м	L5 (до торгівель- ного центру), м	L6 (до об'єктів історико- культурної спадщини), м	L7 (до цінних природних пам'яток), м
--------------------------------	---	--	-----------------------------	--	--	--	--

Наповнення матриці здійснюється шляхом геоінформаційного моделювання із застосуванням відповідної. Метою аналізу є побудова графів з орієнтацією на найбільш оптимальне сполучення між кожною парою центрів. Найменша (фонова) відстань для всіх районів приймається 100 м.

6.2.4.3. Розраховуються середні для міста (громади) показники L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7.

Значення $L_{сер}$ для L1 отримуємо згідно формули:

$$L_{сер} = \frac{\sum L1}{n},$$

де n – кількість оціночних районів.

Аналогічним чином розраховуються середні значення і для L2, L3, L4, L5, L6, L7.

7.2.4.4. Визначаються значення коефіцієнтів рівня доступності до дошкільних, загальноосвітніх, поліклінічно-амбулаторних закладів, лікарень, торговельних центрів, об'єктів історико-культурної спадщини та цінних природних пам'яток для кожного оціночного району, які позначаються відповідно: C_{i1} , C_{i2} , C_{i3} , C_{i4} , C_{i5} , C_{i6} , C_{i7} .

Їх значення отримуємо згідно формули:

$$C_{i1,2,3,4,5,6,7} = 1/(L_i / L_{сер}).$$

7.2.4.5. Визначається загальне значення коефіцієнту C_i для кожного і-го оціночного району C_i згідно формули:

$$C_i = 1/((C_{i1} \times a) + (C_{i2} \times b) + (C_{i3} \times c) + (C_{i4} \times d) + (C_{i5} \times e) + (C_{i6} \times f) + (C_{i7} \times g)),$$

де : a, b, c, d, e, f, g – відповідна вага кожного з окремих коефіцієнтів.

Коефіцієнт C_i є оберненою агрегованою величиною. Сума вагових коефіцієнтів має дорівнювати 1,00. Вагові значення для коефіцієнтів C_{i1} , C_{i2} , C_{i3} , C_{i4} , C_{i5} , C_{i6} , C_{i7} підбираються експертами-планувальниками, виходячи з соціально-економічних та планувальних особливостей міста (громади).

Для міста Черкаси значення вагових коефіцієнтів вибрані наступні: a = 0,1; b = 0,15; c = 0,15; d = 0,15; e = 0,1; f = 0,15; g = 0,2.

Результати розрахунків представляються у вигляді таблиці:

№ оціночного району	C_{i1}	C_{i2}	C_{i3}	C_{i4}	C_{i5}	C_{i6}	C_{i7}	C_i

7.2.5. Екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку)

Одним з основних факторів, що визначають цінність окремих ділянок території міста, є їх екологічна якість. Її оцінюють у ході визначення інтенсивності негативного або позитивного впливу того чи іншого фактору на навколишнє середовище. Він загалом характеризує екологічну якість території оціночних районів.

До позитивних якостей слід віднести наявність акваторій (зокрема, прямий доступ до узбережжя), місць відпочинку, а також масивів зелених насаджень – скверів, парків, лісопарків.

До негативних факторів відносять наявність:

- джерел викиду шкідливих для здоров'я населення речовин промисловими і транспортними підприємствами 1-3 класу шкідливості, а також очисних споруд, кладовищ, газопроводів високого тиску та інших виробничих об'єктів, що створюють санітарно-захисні зони;
- лінійних джерел забруднення повітряного басейну (автомобільні магістралі);

- джерел електромагнітного випромінювання: ЛЕП, трансформаторних підстанцій, ретрансляторів;
- джерел акустичного забруднення: залізниць, автомагістралей, аеропортів;
- ареалів концентрації забруднення ґрунтів важкими металами

Екологічна якість території окремих оціночних районів може бути виражена інтегральним коефіцієнтом E_i . Він агрегує в собі показники впливу різних екологічних факторів на якість території.

На відміну від попередніх груп факторів оцінка екологічної якості здійснюється за іншими методичними принципами. Вони полягають у встановленні частки площі, яку займає розповсюдження того чи іншого фактору на території оціночного району. При цьому збільшення частки площі негативних факторів знижує сукупну екологічну якість, а позитивних – збільшує. Послідовність моделювання тут наступна:

7.2.5.1. На підставі оцінювання природних умов міста Черкаси та інформації, наведеної в Генеральному плані міста, було визначено:

- ареали перевищення забруднення повітря;
- санітарно-захисні зони;
- ареали акустичного забруднення;
- ареали зелених насаджень загального користування;
- водні акваторії і місця відпочинку.

За даними спостережень найбільшими забруднювачами атмосфери міста є Черкаська ТЕЦ ПРАТ «Черкаське хімволокно» та ПРАТ «Азот», викиди яких загалом становлять понад 50% усіх викидів. Ці підприємства є основним джерелом викидів оксидів азоту та вуглецю. Найбільш забрудненими є мікрорайони Дніпровський та Центр.

З метою урахування забруднення повітря від рухомого транспорту був прийнятий нижній (фоновий) показник на рівні 10% (крім парків "Сосновий Бір" та Черкаський міський парк Перемоги, оскільки вони займають великі площі в оціночних районах).

Джерелом екологічного впливу на територію є міські кладовища знаходяться в існуючій межі (відкриті - 35,6 га, закриті - 10,2 га) та поза існуючими межами (56,5 га), загальна кількість міських кладовищ - 10 одиниць. Діючі кладовища розташовані: в районі вул. Руставі та Сумгайтської, а також в південно-східній частині міста в районі вул. Лейтенанта Мукана.

Також враховані санітарно-захисні зони існуючих промислових, виробничих, комунально-складських об'єктів, гаражних кооперативів та паркінгів.

Основним джерелом зовнішнього техногенного акустичного забруднення території міста Черкаси є: автомобільний транспорт (автодорога національного значення Н-16 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань, автодорога регіонального значення Р-10 Канів – Черкаси – Чигирин – Кременчук); залізничний транспорт, що проходить по центральній частині міста і складається з одноколісного неелектрифікованого ходового путі, вантажної станції 1 класу, що відноситься до Одеської залізниці і має розвинуту мережу під'їзних залізничних колій обслуговуючих промислові райони і підприємства міста, а також має станційні обслуговуючі об'єкти (депо, ремонтні та монтажні служби); авіаційний – Черкаський аеропорт; водний - річковий порт, що має річковий вокзал і вантажний порт з причалами, під'їзною залізничною колією та складськими приміщеннями і розвантажувальними майданчиками.

Значний вклад в акустичне навантаження на території житлових районів додає міський автотранспорт – вантажний, пасажирський автобусний та легковий. В останні роки значно зросла кількість автопарку в місті. Найбільш несприятлива акустична ситуація склалася у центральній частині міста вздовж міських магістральних вулиць з інтенсивними потоками транспорту: вул.

Сумгайтська, вул. Смілянська, вул. Дахнівська, проспект Хіміків, бульв. Шевченка, вул. Благовісна, вул. Надпільна, вул. Чорновола, вул. Чигиринська, проспект Перемоги.

Джерелом електромагнітного випромінювання в межах міста є трансформаторні підстанції 330/110/10 кВ та ЛЕП 330 та 110 кВ, об'єкт РТПЦ, який має підвищене електромагнітне поле, санітарно захисна зона якого рішеннями попереднього генерального плану була визначена 250 м, а також опорна підстанція ПС «Черкаси» 330/110/10кВ з встановленими трансформаторами потужністю 2 x 125 МВА + 1 x 63 МВА має електромагнітне забруднення з підвищеним рівнем напруження поля.

7.2.5.2. Для кожного оціночного району встановлюється частка площі, яку займає окремий фактор (у %). Розрахунок здійснюється шляхом геоінформаційного моделювання із застосуванням відповідної моделі.

Створюється таблиця площ покриття (Q) для кожного оціночного району по кожному з 5 факторів. Таблиця матиме наступний вигляд:

№ оціночного району	Q1 (забруднення повітря)	Q2 (санітарно-захисні зони)	Q3 (акустичне забруднення)	Q4 (зелені насадження)	Q5 (водні акваторії і місця відпочинку)
---------------------	-----------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------	--

7.2.5.3. Розраховуються середні для міста (громади) показники Q1, Q2, Q3, Q4, Q5.

Значення $Q_{\text{ср}}$ для Q1 отримуємо згідно формули:

$$Q_{\text{ср}} = \frac{\sum Q1}{n},$$

де n – кількість оціночних районів.

Аналогічним чином розраховуються середні значення і для Q2, Q3, Q4, Q5.

7.2.5.4. Визначаються значення коефіцієнтів рівня перевищення забруднення повітря, для санітарно-захисних зон та акустичного забруднення для кожного оціночного району, які позначаються відповідно: E_{i1} , E_{i2} , E_{i3} . Коефіцієнт рівня забруднення визначається як обернена величина, оскільки більша площа забруднення відображає гірші екологічні умови.

Їх значення отримуємо згідно формули:

$$E_{i1,2,3} = 1 / (Q_i / Q_{\text{ср}}).$$

7.2.5.5. Визначаються значення коефіцієнтів площ зелених насаджень загального користування, водних акваторій та місць відпочинку для кожного оціночного району, які позначаються відповідно: E_{i4} та E_{i5} . Дані коефіцієнти визначаються як прямі величина, оскільки більша площа забруднення відображає кращі екологічні умови.

Їх значення отримуємо згідно формули:

$$E_{i4,5,6} = Q_i / Q_{\text{ср}}.$$

7.2.5.6. Визначається загальне значення коефіцієнту екологічної якості для кожного i-го оціночного району E_i згідно формули:

$$E_i = (E_{i1} \times a) + (E_{i2} \times b) + (E_{i3} \times c) + (E_{i4} \times d) + (E_{i5} \times e),$$

де : a, b, c, d, e, – відповідна вага кожного з окремих коефіцієнтів.

Коефіцієнт E_i є агрегованою величиною. Сума вагових коефіцієнтів має дорівнювати 1,00. Вагові значення для коефіцієнтів E_{i1} , E_{i2} , E_{i3} , E_{i4} , E_{i5} , підбираються експертами-планувальниками, виходячи з санітарно-екологічних особливостей міста (громади).

Для міста Черкаси значення вагових коефіцієнтів вибрані наступні: $a = 0,2$; $b = 0,4$; $c = 0,2$; $d = 0,1$; $e = 0,1$.

№ оціночного району	E_{i1}	E_{i2}	E_{i3}	E_{i4}	E_{i5}	E_i
---------------------	----------	----------	----------	----------	----------	-------

7.2.6. Складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)

Складність фізико-географічних та геоморфологічних умов окремих оціночних районів може бути виражена інтегральним коефіцієнтом F_i . Він агрегує в собі показники впливу різних фізико-географічних та геоморфологічних факторів на якість території.

Як у випадку з екологічною якістю, методика оцінювання даного фактору полягає у встановленні частки площі, яку займає розповсюдження того, чи іншого фактору на території оціночного району. Збільшення частки площі негативних факторів знижує сукупну якість території. Послідовність моделювання тут наступна:

7.2.6.1. На підставі оцінювання природних умов міста Черкаси та інформації, наведеної в Генеральному плані міста, було визначено:

- ареали розповсюдження яружної ерозії, території з крутосхилами;
- ареали підтоплення ґрунтовими водами;

7.2.6.2. Для кожного оціночного району встановлюється частка площі, яку займає окремий фактор (у %). Розрахунок здійснюється шляхом геоінформаційного моделювання із застосуванням відповідної моделі. Щодо ареалів прояву яружної ерозії, території з крутосхилами та підтоплення ґрунтовими водами був прийнятий нижній (фоновий) показник кожного виду фактора на рівні 1%.

Крутосхили поширені уздовж берега Кременчуцького водосховища.

Підтоплення ґрунтовими водами спостерігається в мікрорайонах «Дахнівка» та «Митниця»

Створюється таблиця площ покриття (Q) для кожного оціночного району по кожному з 2 факторів. Таблиця матиме наступний вигляд:

№ оціночного району	Q1 (яружна ерозія, крутосхилість)	Q2 (підтоплення ґрунтовими водами)
---------------------	---	--

7.2.6.3. Розраховуються середні для міста (громади) показники $Q1$, $Q2$.

Значення $Q_{\text{сеп}}$ для $Q1$ отримуємо згідно формули:

$$Q_{\text{сеп}} = \frac{\sum Q1}{n},$$

де n – кількість оціночних районів.

Аналогічним чином розраховуються середні значення i для $Q2$.

7.2.6.4. Визначаються значення коефіцієнтів рівня розповсюдження яружної ерозії та крутосхилості, рівня підтоплення, інших факторів для кожного оціночного району, які позначаються відповідно: F_{i1} , F_{i2} . Коефіцієнт визначається як обернена величина, оскільки більша площа прояву фактору відображає гірші фізико-географічні та геоморфологічні умови.

Їх значення отримуємо згідно формули:

$$F_{i1,2} = Q_i / Q_{\text{сеп}}$$

7.2.6.5. Визначається загальне значення коефіцієнту складності фізико-географічних та геоморфологічних умов для кожного і-го оціночного району F_i згідно формули:

$$F_i = 1 / ((F_{i1} \times a) + (F_{i2} \times b)),$$

де : a, b – відповідна вага кожного з окремих коефіцієнтів.

Коефіцієнт F_i є агрегованою величиною. Сума вагових коефіцієнтів має дорівнювати 1,00. Вагові значення для коефіцієнтів F_{i1}, F_{i2} підбираються експертами-планувальниками, виходячи з фізико-географічних та геоморфологічних особливостей міста (громади).

Для міста Черкаси значення вагових коефіцієнтів вибрані наступні: $a = 0,4; b = 0,6$.

№ оціночного району	F_{i1}	F_{i2}	F_{i3}
---------------------	----------	----------	----------

7.3. Розрахунок коефіцієнту, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)

Розрахунок коефіцієнту Км4 для кожного оціночного району здійснюється за формулою:

$$Км4 = (\alpha_i \times Si) + (\beta_i \times Ui) + (\gamma_i \times Ci) + (\delta_i \times Ei) + (\epsilon_i \times Fi);$$

де $\alpha_i, \beta_i, \gamma_i, \delta_i, \epsilon_i$ – зважувальні коефіцієнти і-того району в залежності від його ролі і значимості у конкретному місті (громаді). Вони встановлюються експертами.

На підставі оцінки експертів усереднені вагові значення зважувальних коефіцієнтів становлять: $\alpha_i - 0,25; \beta_i - 0,25; \gamma_i - 0,20; \delta_i - 0,20; \epsilon_i - 0,10$.

Вага фактору має бути тим вище, чим більший діапазон значень відповідного коефіцієнту.

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

Результати розрахунків представлені у зведеній таблиці 1 та у додатку (розрахунок коефіцієнта Км4 методом геоінформаційного моделювання).

Таблиця 1

Значення коефіцієнтів Км1, Км2, Км3, Км4 нормативної грошової оцінки м. Черкаси

Номер оціночного району	Значення коефіцієнтів			
	Км1	Км2	Км3	Км4
1	1	1	1	1,721
2	1	1	1	1,715
3	1	1	1	1,418
4	1	1	1	1,336
5	1	1	1	1,674
6	1	1	1	1,638
7	1	1	1	2,008
8	1	1	1	2,463
9	1	1	1	1,632
10	1	1	1	2,417
11	1	1	1	2,252
12	1	1	1	2,689
13	1	1	1	2,667
14	1	1	1	1,617
15	1	1	1	1,580
16	1	1	1	2,078

17	1	1	1	3,168
18	1	1	1	3,107
19	1	1	1	2,439
20	1	1	1	2,587
21	1	1	1	2,015
22	1	1	1	2,519
23	1	1	1	2,317
24	1	1	1	2,203
25	1	1	1	1,564
26	1	1	1	1,645
27	1	1	1	1,782
28	1	1	1	1,804
29	1	1	1	1,735
30	1	1	1	2,553
31	1	1	1	2,387
32	1	1	1	1,643
33	1	1	1	2,563
34	1	1	1	1,705
35	1	1	1	2,013
36	1	1	1	1,610
37	1	1	1	1,564
38	1	1	1	1,780
39	1	1	1	1,444
40	1	1	1	1,884
41	1	1	1	1,884
42	1	1	1	2,140
43	1	1	1	2,090
44	1	1	1	1,972
45	1	1	1	2,039
46	1	1	1	2,396
47	1	1	1	2,472
48	1	1	1	2,385
50	1	1	1	3,045
51	1	1	1	3,077
52	1	1	1	2,185
53	1	1	1	3,051
54	1	1	1	3,477
55	1	1	1	3,500
56	1	1	1	3,500
57	1	1	1	3,500
58	1	1	1	3,243
59	1	1	1	2,134
60	1	1	1	2,054
61	1	1	1	1,947
62	1	1	1	3,020
63	1	1	1	3,101
64	1	1	1	3,175

65	1	1	1	3,086
66	1	1	1	3,500
67	1	1	1	3,419
68	1	1	1	3,375
69	1	1	1	3,274
70	1	1	1	3,419
71	1	1	1	3,500
72	1	1	1	3,384
73	1	1	1	2,613
74	1	1	1	2,667
75	1	1	1	2,623
76	1	1	1	2,627
77	1	1	1	2,573
78	1	1	1	2,568
79	1	1	1	2,405
80	1	1	1	2,448
81	1	1	1	2,331
82	1	1	1	2,371
83	1	1	1	1,991
84	1	1	1	2,195
85	1	1	1	1,667
86	1	1	1	1,646
87	1	1	1	0,907
88	1	1	1	1,204
89	1	1	1	1,479
90	1	1	1	1,529
91	1	1	1	1,706
92	1	1	1	1,559
93	1	1	1	1,589
94	1	1	1	2,339
95	1	1	1	2,318
96	1	1	1	1,524
97	1	1	1	1,727
98	1	1	1	1,665
99	1	1	1	1,699
100	1	1	1	2,067
101	1	1	1	2,028
102	1	1	1	2,543
103	1	1	1	2,746
104	1	1	1	2,753
105	1	1	1	2,931
106	1	1	1	2,807
107	1	1	1	2,671
108	1	1	1	3,008
109	1	1	1	1,666
110	1	1	1	1,482
111	1	1	1	2,303

112	1	1	1	1,575
113	1	1	1	1,404
114	1	1	1	2,462
115	1	1	1	2,350
116	1	1	1	1,434
117	1	1	1	1,181
119	1	1	1	1,831
120	1	1	1	1,729
121	1	1	1	1,684
122	1	1	1	1,486
123	1	1	1	1,257
124	1	1	1	1,220
125	1	1	1	0,989
49	1	1	1	1,000
118	1	1	1	1,000

8. Визначення коефіцієнта, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)

У складі різних категорій земель земельні ділянки різного цільового призначення, яке визначається відповідно до відомостей Державного земельного кадастру за «Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок» (Постанова від 28 липня 2021 року № 821 Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України». Додаток 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру). Рівень прибутковості від використання земельних ділянок різного цільового призначення відрізняється. Коефіцієнти, які враховують цільове призначення земельної ділянки (**Кцп**) визначаються згідно Додатку 8 до Методики.

9. Визначення коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (**Кмц**) для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення розраховано за формулою:

$$\text{Кмц} = \text{Кпсгр} \times \text{Багр} : \text{Бпсгр},$$

де:

Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя;

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

Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (**Кмц**), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (**Кпсгр**), для несільськогосподарських угідь та приймається відповідно до додатка 9 до Методики.

За природно-сільськогосподарським районуванням Черкаської області територія Черкаської міської територіальної громади входить до **Черкаського (02) природно-сільськогосподарського району** Черкаської області.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району сільськогосподарських та несільськогосподарських угідь (**Кпсгр**) та середні бали бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь (**Бпсгр**) для **Черкаського (02) природно-сільськогосподарського району** Черкаської області визначено за додатком 9 до Методики.

Таблиця 2

Коефіцієнт який враховує розташування територіальної громади в межах 02 Черкаського природно-сільськогосподарського району та середній бал бонітету ґрунтів сільськогосподарського угіддя

Угіддя	Коефіцієнт Кпсгр	Середній бал бонітету ґрунтів Бпсгр
Рілля	0,987	44
Багаторічні насадження	2,178	42
Сіножаті	0,326	37
Пасовища	0,233	33
Несільськогосподарські угіддя	1,165	

На основі приведених даних стосовно об'єкту нормативної грошової оцінки розраховані коефіцієнти, які враховують розташування Черкаської міської територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району та складена шкала нормативної грошової оцінки 1 га агровиробничих груп ґрунтів по угіддях.

Таблиця 3

Перелік агровиробничих груп ґрунтів, які поширені в м. Черкаси Черкаської міської територіальної громади та бали бонітету по угіддях

Шифри агро-груп	Назви агровиробничих груп ґрунтів	Бали бонітету			
		Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1б	Дерново-прихованопідзолисті глинисто піщані ґрунти	4	4	3	2
5б	Дерново-підзолисті глинисто-піщані ґрунти	9	9	8	7
13в	Підзолисто-дернові супіщані ґрунти	20	20	20	20
23в	Дерново-підзолисті сильнозміті супіщані ґрунти	14	12	12	14
40в	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані супіщані ґрунти	30	39	30	30
40г	Темно-сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти	47	60	47	47
41в	Чорноземи опідзолені супіщані	36	43	36	36
41г	Чорноземи опідзолені легкосуглинкові	52	62	52	52
49в	Чорноземи опідзолені слабозміті супіщані	27	32	27	27
49г	Чорноземи опідзолені слабозміті легкосуглинкові	40	48	40	40
52г	Чорноземи типові слабогумусовані легкосуглинкові та їх слабоосолоділі відміни	51	51	51	51
53г	Чорноземи типові малогукусні легкосуглинкові	54	49	54	54

55г	Чорноземи типові малогумусні слабозмиті легкосуглинкові	44	40	44	44
121в	Лучно-чорноземні супіщані ґрунти та їх слабоосолоділі відміни	39	34	39	50
121г	Лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти та їх слабоосолоділі відміни	55	48	55	72
133б	Лучні глинисто-піщані ґрунти заплав	23	15	31	24
133г	Лучні та чорноземно-лучні легкосуглинкові ґрунти і їх залишково-солонцюваті відміни	44	29	59	46
141	Лучно-болотні неосушені ґрунти	8	5	8	8
175а	Дернові неглибокі піщані ґрунти заплав	10	6	11	11
176б	Дернові глибокі глинисто-піщані ґрунти заплав	16	10	17	17
176в	Дернові глибокі супіщані ґрунти заплав	28	17	29	29
209в	Лучно-чорноземні слабоосолоділі намиті супіщані ґрунти	56	56	59	59
209г	Лучно-чорноземні слабоосолоділі намиті супіщані ґрунти	64	64	68	67
211г	Рекультивовані легкосуглинкові ґрунти з насипним гумусовим шаром з плямами рекультивованих легкосуглинкових ґрунтів без насипного гумусового шару (10-30%) в комплексі з чорноземами типовими слабогумусованими легкосуглинковими (10-30%)	22	22	22	23
212г	Рекультивовані легкосуглинкові ґрунти без насипного гумусового шару з плямами рекультивованих легкосуглинкових ґрунтів з насипним гумусовим шаром (10-30%) в комплексі з чорноземами типовими слабогумусованими легкосуглинковими (10-30%)	11	11	11	11

Таблиця 4

**Шкала нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів
по сільськогосподарських угіддях
в межах м. Черкаси Черкаської міської територіальної громади**

Шифри агровиробничих груп ґрунтів	Норматив капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)				Шкала нормативної грошової оцінки 1 га угідь по агровиробничих групах ґрунтів, гривень (з урахуванням Кні=1,177*)			
		Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1б	27520	0,090	0,207	0,026	0,014	2915,49	6705,63	842,25	453,52
5б		0,202	0,467	0,070	0,049	6543,66	15128,16	2267,60	1587,32
13в		0,449	1,037	0,176	0,141	14545,06	33592,93	5701,40	4567,60
23в		0,314	0,622	0,106	0,099	10171,82	20149,28	3433,80	3207,04
40в		0,673	2,022	0,264	0,212	21801,39	65501,36	8552,11	6867,60
40г		1,054	3,111	0,414	0,332	34143,64	100778,80	13411,26	10754,92
41в		0,808	2,230	0,317	0,254	26174,63	72239,38	10269,01	8228,16
41г		1,166	3,215	0,458	0,367	37771,80	104147,81	14836,61	11888,72
49в		0,606	1,659	0,238	0,191	19630,97	53742,21	7709,85	6187,32
49г		0,897	2,489	0,352	0,282	29057,73	80629,52	11402,81	9135,20

52г		1,144	2,645	0,449	0,360	37059,13	85683,04	14545,06	11661,96
53г		1,211	2,541	0,476	0,381	39229,55	82314,02	15419,71	12342,24
55г		0,987	2,074	0,388	0,311	31973,22	67185,87	12569,00	10074,64
121в		0,875	1,763	0,344	0,353	28345,05	57111,23	11143,65	11435,20
121г		1,234	2,489	0,485	0,508	39974,62	80629,52	15711,26	16456,33
133б		0,516	0,778	0,273	0,169	16715,48	25202,80	8843,66	5474,64
133г		0,987	1,504	0,520	0,325	31973,22	48721,09	16845,06	10528,16
141		0,179	0,259	0,070	0,056	5798,59	8390,13	2267,60	1814,08
175а		0,224	0,311	0,097	0,078	7256,33	10074,64	3142,25	2526,76
176б		0,359	0,519	0,150	0,120	11629,57	16812,66	4859,15	3887,32
176в		0,628	0,882	0,256	0,205	20343,65	28571,81	8292,95	6640,84
209в		1,256	2,904	0,520	0,417	40687,29	94073,17	16845,06	13508,44
209г		1,436	3,319	0,599	0,473	46518,28	107516,82	19404,21	15322,52
211г		0,494	1,141	0,194	0,162	16002,81	36961,94	6284,50	5247,88
212г		0,247	0,570	0,097	0,078	8001,40	18464,78	3142,25	2526,76

* Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу (01.01.2020 року) до дати проведення оцінки згідно листа Держгеокадастру від 13.01.2025 року № 6-28-0.22-18/71-25

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться окремо по кожному з угідь.

Для сільськогосподарських угідь за картограмою агропромислових груп ґрунтів визначаються агропромислові групи ґрунтів, що поширені в їх межах та їх площі. У разі поширення в межах земельної ділянки не однієї, а декількох агрогруп, розрахунок коефіцієнту, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) виконується окремо стосовно кожної з агрогруп. Загальна нормативна грошова оцінка земельної ділянки визначається шляхом сумування добутків нормативної грошової оцінки 1 га певної агрогрупи та її площі.

Для розрахунків може застосовуватись розроблена шкала нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів (таблиця 7).

У разі коли агропромислові групи ґрунтів сільськогосподарських угідь та/або їх бал ґрунтового на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (**Кпсгр**) для відповідного сільськогосподарського угіддя та приймається відповідно до додатка 9 до Методики.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (**Кмц**), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (**Кпсгр**), для несільськогосподарських угідь та приймається відповідно до додатка 9 до Методики.

Кпсгр для несільськогосподарських угідь по Черкаській області має значення **1,165**, відповідно **Кмц = 1,165**.

Для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням прийнято відповідно до додатку 10 до Методики. Оскільки

чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади (м. Черкаси) складає 269,836 тис. осіб, тобто від 250 до 500 тис. осіб, тому значення коефіцієнта $K_{мц} = 0,663$.

Для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення у межах міста Черкаси визначено згідно пункту 15 Методики.

Для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення прийнято відповідно до додатка 12 до Методики:

- для земель оздоровчого призначення значення коефіцієнта $K_{мц} = 1,1$;
- для земель історико-культурного призначення значення коефіцієнта $K_{мц} = 0,9$.

Для земель лісогосподарського призначення значення коефіцієнта $K_{мц}$ визначається за формулою:

$$K_{мц} = K_{лк} \times K_{лс},$$

де:

$K_{лк}$ — коефіцієнт, який враховує категорію лісів;

$K_{лс}$ — коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території.

Черкаська міська територіальна громада знаходиться в межах Черкаської області, у зоні Лісостепу. Тому згідно додатку 13 до Методики для Черкаської області визначені коефіцієнти, які враховують категорію лісів:

- ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси, захисні ліси, $K_{лк} = 0,887^*$;
- експлуатаційні ліси, $K_{лк} = 0,525^*$.

*Примітка: у разі коли категорія лісу на земельній ділянці не визначена, застосовується значення коефіцієнта для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення, рекреаційно-оздоровчих та захисних лісів ($K_{лк} = 0,887$).

Коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, згідно додатку 14 до Методики для зони Лісостепу становить $K_{лс} = 1,4$.

У таблиці 5 приведені розрахунки нормативної грошової оцінки для земельних ділянок різного функціонального призначення у межах міста Черкаси.

Таблиця 5

Розрахунок вартості 1 кв. метра земельних ділянок різного цільового призначення

Номери опційного району	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кмц	Кні*	Вартість 1 кв.м земельної ділянки залежно від коефіцієнта, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), грн.								
								Значення коефіцієнтів цільового призначення земельних ділянок згідно Додатку 8 до Методики								
								0,10	0,50	0,65	0,70	1,00	1,20	1,50	2,00	2,50
1	386	1,0	1,0	1,0	1,721	0,663	1,489	65,58	327,90	426,27	459,07	655,81	786,97	983,71	1311,62	1639,52
2	386	1,0	1,0	1,0	1,715	0,663	1,489	65,35	326,76	424,79	457,46	653,52	784,23	980,28	1307,04	1633,80
3	386	1,0	1,0	1,0	1,418	0,663	1,489	54,03	270,17	351,22	378,24	540,35	648,41	810,52	1080,69	1350,86
4	386	1,0	1,0	1,0	1,336	0,663	1,489	50,91	254,55	330,91	356,37	509,10	610,92	763,65	1018,20	1272,75
5	386	1,0	1,0	1,0	1,674	0,663	1,489	63,79	318,95	414,63	446,53	637,90	765,48	956,85	1275,80	1594,74
6	386	1,0	1,0	1,0	1,638	0,663	1,489	62,42	312,09	405,72	436,93	624,18	749,02	936,27	1248,36	1560,45
7	386	1,0	1,0	1,0	2,008	0,663	1,489	76,52	382,59	497,36	535,62	765,17	918,21	1147,76	1530,34	1912,93
8	386	1,0	1,0	1,0	2,463	0,663	1,489	93,86	469,28	610,06	656,99	938,56	1126,27	1407,83	1877,11	2346,39
9	386	1,0	1,0	1,0	1,632	0,663	1,489	62,19	310,95	404,23	435,33	621,89	746,27	932,84	1243,79	1554,73
10	386	1,0	1,0	1,0	2,417	0,663	1,489	92,10	460,51	598,67	644,72	921,03	1105,23	1381,54	1842,05	2302,57
11	386	1,0	1,0	1,0	2,252	0,663	1,489	85,82	429,08	557,80	600,71	858,15	1029,78	1287,23	1716,30	2145,38
12	386	1,0	1,0	1,0	2,689	0,663	1,489	102,47	512,34	666,04	717,27	1024,68	1229,61	1537,01	2049,35	2561,69
13	386	1,0	1,0	1,0	2,667	0,663	1,489	101,63	508,15	660,59	711,40	1016,29	1219,55	1524,44	2032,58	2540,73
14	386	1,0	1,0	1,0	1,617	0,663	1,489	61,62	308,09	400,52	431,32	616,18	739,41	924,27	1232,35	1540,44
15	386	1,0	1,0	1,0	1,580	0,663	1,489	60,21	301,04	391,35	421,45	602,08	722,49	903,12	1204,16	1505,19
16	386	1,0	1,0	1,0	2,078	0,663	1,489	79,18	395,92	514,70	554,29	791,85	950,22	1187,77	1583,69	1979,62
17	386	1,0	1,0	1,0	3,168	0,663	1,489	120,72	603,60	784,68	845,04	1207,20	1448,64	1810,81	2414,41	3018,01
18	386	1,0	1,0	1,0	3,107	0,663	1,489	118,40	591,98	769,57	828,77	1183,96	1420,75	1775,94	2367,92	2959,90
19	386	1,0	1,0	1,0	2,439	0,663	1,489	92,94	464,70	604,12	650,59	929,41	1115,29	1394,11	1858,82	2323,52
20	386	1,0	1,0	1,0	2,587	0,663	1,489	98,58	492,90	640,77	690,06	985,81	1182,97	1478,71	1971,61	2464,52
21	386	1,0	1,0	1,0	2,015	0,663	1,489	76,78	383,92	499,10	537,49	767,84	921,41	1151,76	1535,68	1919,60
22	386	1,0	1,0	1,0	2,519	0,663	1,489	95,99	479,95	623,93	671,93	959,89	1151,87	1439,84	1919,79	2399,74
23	386	1,0	1,0	1,0	2,317	0,663	1,489	88,29	441,46	573,90	618,04	882,92	1059,50	1324,38	1765,84	2207,30
24	386	1,0	1,0	1,0	2,203	0,663	1,489	83,95	419,74	545,66	587,64	839,48	1007,38	1259,22	1678,96	2098,70
25	386	1,0	1,0	1,0	1,564	0,663	1,489	59,60	297,99	387,39	417,19	595,98	715,18	893,97	1191,96	1489,95
26	386	1,0	1,0	1,0	1,645	0,663	1,489	62,68	313,42	407,45	438,79	626,85	752,22	940,27	1253,69	1567,12
27	386	1,0	1,0	1,0	1,782	0,663	1,489	67,91	339,53	441,38	475,34	679,05	814,86	1018,58	1358,10	1697,63

Номери опіцічного району	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кмц	Кні*	Вартість 1 кв.м земельної ділянки залежно від коефіцієнта, який враховує цілове призначення земельної ділянки (Кш), грн. Значення коефіцієнтів цільового призначення земельних ділянок згідно Додатку 8 до Методики								
								0,10	0,50	0,65	0,70	1,00	1,20	1,50	2,00	2,50
								0,10	0,50	0,65	0,70	1,00	1,20	1,50	2,00	2,50
28	386	1,0	1,0	1,0	1,804	0,663	1,489	68,74	343,72	446,83	481,20	687,44	824,92	1031,15	1374,87	1718,59
29	386	1,0	1,0	1,0	1,735	0,663	1,489	66,11	330,57	429,74	462,80	661,14	793,37	991,71	1322,28	1652,86
30	386	1,0	1,0	1,0	2,553	0,663	1,489	97,29	486,43	632,35	681,00	972,85	1167,42	1459,28	1945,70	2432,13
31	386	1,0	1,0	1,0	2,387	0,663	1,489	90,96	454,80	591,24	636,72	909,59	1091,51	1364,39	1819,19	2273,99
32	386	1,0	1,0	1,0	1,643	0,663	1,489	62,61	313,04	406,96	438,26	626,08	751,30	939,13	1252,17	1565,21
33	386	1,0	1,0	1,0	2,563	0,663	1,489	97,67	488,33	634,83	683,66	976,66	1171,99	1464,99	1953,32	2441,65
34	386	1,0	1,0	1,0	1,705	0,663	1,489	64,97	324,86	422,31	454,80	649,71	779,65	974,57	1299,42	1624,28
35	386	1,0	1,0	1,0	2,013	0,663	1,489	76,71	383,54	498,60	536,95	767,08	920,49	1150,62	1534,16	1917,69
36	386	1,0	1,0	1,0	1,610	0,663	1,489	61,35	306,75	398,78	429,46	613,51	736,21	920,26	1227,02	1533,77
37	386	1,0	1,0	1,0	1,564	0,663	1,489	59,60	297,99	387,39	417,19	595,98	715,18	893,97	1191,96	1489,95
38	386	1,0	1,0	1,0	1,780	0,663	1,489	67,83	339,15	440,89	474,80	678,29	813,95	1017,44	1356,58	1695,73
39	386	1,0	1,0	1,0	1,444	0,663	1,489	55,03	275,13	357,66	385,18	550,25	660,30	825,38	1100,51	1375,63
40	386	1,0	1,0	1,0	1,884	0,663	1,489	71,79	358,96	466,65	502,54	717,92	861,50	1076,88	1435,84	1794,80
41	386	1,0	1,0	1,0	1,884	0,663	1,489	71,79	358,96	466,65	502,54	717,92	861,50	1076,88	1435,84	1794,80
42	386	1,0	1,0	1,0	2,140	0,663	1,489	81,55	407,74	530,06	570,83	815,47	978,57	1223,21	1630,94	2038,68
43	386	1,0	1,0	1,0	2,090	0,663	1,489	79,64	398,21	517,67	557,49	796,42	955,70	1194,63	1592,84	1991,05
44	386	1,0	1,0	1,0	1,972	0,663	1,489	75,15	375,73	488,45	526,02	751,45	901,74	1127,18	1502,91	1878,64
45	386	1,0	1,0	1,0	2,039	0,663	1,489	77,70	388,49	505,04	543,89	776,99	932,38	1165,48	1553,97	1942,46
46	386	1,0	1,0	1,0	2,396	0,663	1,489	91,30	456,51	593,47	639,12	913,02	1095,63	1369,54	1826,05	2282,56
47	386	1,0	1,0	1,0	2,472	0,663	1,489	94,20	470,99	612,29	659,39	941,99	1130,38	1412,98	1883,97	2354,96
48	386	1,0	1,0	1,0	2,385	0,663	1,489	90,88	454,42	590,74	636,18	908,83	1090,60	1363,25	1817,67	2272,08
50	386	1,0	1,0	1,0	3,045	0,663	1,489	116,03	580,17	754,22	812,23	1160,33	1392,40	1740,50	2320,67	2900,83
51	386	1,0	1,0	1,0	3,077	0,663	1,489	117,25	586,26	762,14	820,77	1172,53	1407,03	1758,79	2345,05	2931,32
52	386	1,0	1,0	1,0	2,185	0,663	1,489	83,26	416,31	541,20	582,83	832,62	999,14	1248,93	1665,24	2081,55
53	386	1,0	1,0	1,0	3,051	0,663	1,489	116,26	581,31	755,70	813,83	1162,62	1395,14	1743,93	2325,24	2906,55
54	386	1,0	1,0	1,0	3,477	0,663	1,489	132,50	662,48	861,22	927,47	1324,95	1589,94	1987,43	2649,90	3312,38
55	386	1,0	1,0	1,0	3,500	0,663	1,489	133,37	666,86	866,92	933,60	1333,72	1600,46	2000,57	2667,43	3334,29
56	386	1,0	1,0	1,0	3,500	0,663	1,489	133,37	666,86	866,92	933,60	1333,72	1600,46	2000,57	2667,43	3334,29
57	386	1,0	1,0	1,0	3,500	0,663	1,489	133,37	666,86	866,92	933,60	1333,72	1600,46	2000,57	2667,43	3334,29
58	386	1,0	1,0	1,0	3,243	0,663	1,489	123,58	617,89	803,26	865,05	1235,78	1482,94	1853,68	2471,57	3089,46
59	386	1,0	1,0	1,0	2,134	0,663	1,489	81,32	406,59	528,57	569,23	813,19	975,82	1219,78	1626,37	2032,97

Номери опіціоного району	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кмц	Кні*	Вартість 1 кв.м земельної ділянки залежно від коефіцієнта, який враховує цілове призначення земельної ділянки (Кш), грн. Значення коефіцієнтів цільового призначення земельних ділянок згідно Додатку 8 до Методики								
								0,10	0,50	0,65	0,70	1,00	1,20	1,50	2,00	2,50
								0,10	0,50	0,65	0,70	1,00	1,20	1,50	2,00	2,50
60	386	1,0	1,0	1,0	2,054	0,663	1,489	78,27	391,35	508,76	547,89	782,70	939,24	1174,05	1565,40	1956,75
61	386	1,0	1,0	1,0	1,947	0,663	1,489	74,19	370,96	482,25	519,35	741,93	890,31	1112,89	1483,86	1854,82
62	386	1,0	1,0	1,0	3,020	0,663	1,489	115,08	575,40	748,02	805,56	1150,81	1380,97	1726,21	2301,61	2877,02
63	386	1,0	1,0	1,0	3,101	0,663	1,489	118,17	590,84	768,09	827,17	1181,67	1418,01	1772,51	2363,35	2954,18
64	386	1,0	1,0	1,0	3,175	0,663	1,489	120,99	604,94	786,42	846,91	1209,87	1451,85	1814,81	2419,74	3024,68
65	386	1,0	1,0	1,0	3,086	0,663	1,489	117,60	587,98	764,37	823,17	1175,96	1411,15	1763,94	2351,91	2939,89
66	386	1,0	1,0	1,0	3,500	0,663	1,489	133,37	666,86	866,92	933,60	1333,72	1600,46	2000,57	2667,43	3334,29
67	386	1,0	1,0	1,0	3,419	0,663	1,489	130,29	651,43	846,85	912,00	1302,85	1563,42	1954,28	2605,70	3257,13
68	386	1,0	1,0	1,0	3,375	0,663	1,489	128,61	643,04	835,95	900,26	1286,08	1543,30	1929,13	2572,17	3215,21
69	386	1,0	1,0	1,0	3,274	0,663	1,489	124,76	623,80	810,94	873,32	1247,60	1497,12	1871,40	2495,19	3118,99
70	386	1,0	1,0	1,0	3,419	0,663	1,489	130,29	651,43	846,85	912,00	1302,85	1563,42	1954,28	2605,70	3257,13
71	386	1,0	1,0	1,0	3,500	0,663	1,489	133,37	666,86	866,92	933,60	1333,72	1600,46	2000,57	2667,43	3334,29
72	386	1,0	1,0	1,0	3,384	0,663	1,489	128,95	644,76	838,18	902,66	1289,51	1547,42	1934,27	2579,03	3223,78
73	386	1,0	1,0	1,0	2,613	0,663	1,489	99,57	497,86	647,21	697,00	995,71	1194,86	1493,57	1991,43	2489,29
74	386	1,0	1,0	1,0	2,667	0,663	1,489	101,63	508,15	660,59	711,40	1016,29	1219,55	1524,44	2032,58	2540,73
75	386	1,0	1,0	1,0	2,623	0,663	1,489	99,95	499,76	649,69	699,67	999,53	1199,43	1499,29	1999,05	2498,81
76	386	1,0	1,0	1,0	2,627	0,663	1,489	100,10	500,52	650,68	700,73	1001,05	1201,26	1501,57	2002,10	2502,62
77	386	1,0	1,0	1,0	2,573	0,663	1,489	98,05	490,24	637,31	686,33	980,47	1176,57	1470,71	1960,94	2451,18
78	386	1,0	1,0	1,0	2,568	0,663	1,489	97,86	489,28	636,07	685,00	978,57	1174,28	1467,85	1957,13	2446,42
79	386	1,0	1,0	1,0	2,405	0,663	1,489	91,65	458,23	595,70	641,52	916,45	1099,74	1374,68	1832,91	2291,13
80	386	1,0	1,0	1,0	2,448	0,663	1,489	93,28	466,42	606,35	652,99	932,84	1119,41	1399,26	1865,68	2332,10
81	386	1,0	1,0	1,0	2,331	0,663	1,489	88,83	444,13	577,37	621,78	888,26	1065,91	1332,38	1776,51	2220,64
82	386	1,0	1,0	1,0	2,371	0,663	1,489	90,35	451,75	587,27	632,45	903,50	1084,20	1355,25	1807,00	2258,74
83	386	1,0	1,0	1,0	1,991	0,663	1,489	75,87	379,35	493,15	531,09	758,69	910,43	1138,04	1517,39	1896,74
84	386	1,0	1,0	1,0	2,195	0,663	1,489	83,64	418,22	543,68	585,50	836,43	1003,72	1254,65	1672,86	2091,08
85	386	1,0	1,0	1,0	1,667	0,663	1,489	63,52	317,62	412,90	444,66	635,23	762,28	952,85	1270,46	1588,08
86	386	1,0	1,0	1,0	1,646	0,663	1,489	62,72	313,61	407,70	439,06	627,23	752,67	940,84	1254,46	1568,07
87	386	1,0	1,0	1,0	0,907	0,663	1,489	34,56	172,81	224,66	241,94	345,62	414,75	518,43	691,25	864,06
88	386	1,0	1,0	1,0	1,204	0,663	1,489	45,88	229,40	298,22	321,16	458,80	550,56	688,20	917,60	1147,00
89	386	1,0	1,0	1,0	1,479	0,663	1,489	56,36	281,80	366,33	394,51	563,59	676,31	845,39	1127,18	1408,98
90	386	1,0	1,0	1,0	1,529	0,663	1,489	58,26	291,32	378,72	407,85	582,64	699,17	873,97	1165,29	1456,61

Номери опіночного району	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кмц	Кні*	Вартість 1 кв.м земельної ділянки залежно від коефіцієнта, який враховує цілове призначення земельної ділянки (Кш), грн.								
								Значення коефіцієнтів цільового призначення земельних ділянок згідно Додатку 8 до Методики								
								0,10	0,50	0,65	0,70	1,00	1,20	1,50	2,00	2,50
91	386	1,0	1,0	1,0	1,706	0,663	1,489	65,01	325,05	422,56	455,06	650,09	780,11	975,14	1300,18	1625,23
92	386	1,0	1,0	1,0	1,559	0,663	1,489	59,41	297,04	386,15	415,85	594,08	712,89	891,11	1188,15	1485,19
93	386	1,0	1,0	1,0	1,589	0,663	1,489	60,55	302,75	393,58	423,86	605,51	726,61	908,26	1211,01	1513,77
94	386	1,0	1,0	1,0	2,339	0,663	1,489	89,13	445,65	579,35	623,91	891,30	1069,56	1336,96	1782,61	2228,26
95	386	1,0	1,0	1,0	2,318	0,663	1,489	88,33	441,65	574,15	618,31	883,30	1059,96	1324,95	1766,60	2208,25
96	386	1,0	1,0	1,0	1,524	0,663	1,489	58,07	290,37	377,48	406,52	580,74	696,89	871,11	1161,48	1451,85
97	386	1,0	1,0	1,0	1,727	0,663	1,489	65,81	329,05	427,76	460,67	658,09	789,71	987,14	1316,19	1645,23
98	386	1,0	1,0	1,0	1,665	0,663	1,489	63,45	317,23	412,40	444,13	634,47	761,36	951,70	1268,94	1586,17
99	386	1,0	1,0	1,0	1,699	0,663	1,489	64,74	323,71	420,83	453,20	647,42	776,91	971,14	1294,85	1618,56
100	386	1,0	1,0	1,0	2,067	0,663	1,489	78,77	393,83	511,98	551,36	787,65	945,19	1181,48	1575,31	1969,14
101	386	1,0	1,0	1,0	2,028	0,663	1,489	77,28	386,40	502,32	540,96	772,79	927,35	1159,19	1545,59	1931,98
102	386	1,0	1,0	1,0	2,543	0,663	1,489	96,90	484,52	629,88	678,33	969,04	1162,85	1453,56	1938,08	2422,60
103	386	1,0	1,0	1,0	2,746	0,663	1,489	104,64	523,20	680,16	732,48	1046,40	1255,68	1569,59	2092,79	2615,99
104	386	1,0	1,0	1,0	2,753	0,663	1,489	104,91	524,53	681,89	734,34	1049,06	1258,88	1573,60	2098,13	2622,66
105	386	1,0	1,0	1,0	2,931	0,663	1,489	111,69	558,45	725,98	781,82	1116,89	1340,27	1675,34	2233,78	2792,23
106	386	1,0	1,0	1,0	2,807	0,663	1,489	106,96	534,82	695,27	748,75	1069,64	1283,57	1604,46	2139,28	2674,10
107	386	1,0	1,0	1,0	2,671	0,663	1,489	101,78	508,91	661,58	712,47	1017,82	1221,38	1526,72	2035,63	2544,54
108	386	1,0	1,0	1,0	3,008	0,663	1,489	114,62	573,12	745,05	802,36	1146,23	1375,48	1719,35	2292,47	2865,59
109	386	1,0	1,0	1,0	1,666	0,663	1,489	63,48	317,42	412,65	444,39	634,85	761,82	952,27	1269,70	1587,12
110	386	1,0	1,0	1,0	1,482	0,663	1,489	56,47	282,37	367,08	395,31	564,73	677,68	847,10	1129,47	1411,83
111	386	1,0	1,0	1,0	2,303	0,663	1,489	87,76	438,79	570,43	614,31	877,59	1053,10	1316,38	1755,17	2193,96
112	386	1,0	1,0	1,0	1,575	0,663	1,489	60,02	300,09	390,11	420,12	600,17	720,21	900,26	1200,34	1500,43
113	386	1,0	1,0	1,0	1,404	0,663	1,489	53,50	267,51	347,76	374,51	535,01	642,01	802,52	1070,02	1337,53
114	386	1,0	1,0	1,0	2,462	0,663	1,489	93,82	469,09	609,81	656,72	938,17	1125,81	1407,26	1876,35	2345,44
115	386	1,0	1,0	1,0	2,350	0,663	1,489	89,55	447,75	582,07	626,85	895,50	1074,59	1343,24	1790,99	2238,74
116	386	1,0	1,0	1,0	1,434	0,663	1,489	54,64	273,22	355,19	382,51	546,44	655,73	819,66	1092,89	1366,11
117	386	1,0	1,0	1,0	1,181	0,663	1,489	45,00	225,02	292,52	315,02	450,03	540,04	675,05	900,07	1125,09
119	386	1,0	1,0	1,0	1,831	0,663	1,489	69,77	348,86	453,52	488,41	697,72	837,27	1046,59	1395,45	1744,31
120	386	1,0	1,0	1,0	1,729	0,663	1,489	65,89	329,43	428,26	461,20	658,86	790,63	988,28	1317,71	1647,14
121	386	1,0	1,0	1,0	1,684	0,663	1,489	64,17	320,85	417,11	449,20	641,71	770,05	962,56	1283,42	1604,27
122	386	1,0	1,0	1,0	1,486	0,663	1,489	56,63	283,13	368,07	396,38	566,26	679,51	849,39	1132,52	1415,64

Номери оцінюваного району	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кмц	Кні*	Вартість 1 кв.м земельної ділянки залежно від коефіцієнта, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кш), грн. Значення коефіцієнтів цільового призначення земельних ділянок згідно Додатку 8 до Методики								
								0,10	0,50	0,65	0,70	1,00	1,20	1,50	2,00	2,50
123	386	1,0	1,0	1,0	1,257	0,663	1,489	47,90	239,50	311,35	335,30	478,99	574,79	718,49	957,99	1197,49
124	386	1,0	1,0	1,0	1,220	0,663	1,489	46,49	232,45	302,18	325,43	464,90	557,87	697,34	929,79	1162,24
125	386	1,0	1,0	1,0	0,989	0,663	1,489	37,69	188,44	244,97	263,81	376,87	452,24	565,31	753,74	942,18
49	386	1,0	1,0	1,0	1,000	0,663	1,489	38,11	190,53	247,69	266,74	381,06	457,27	571,59	762,12	952,65
118	386	1,0	1,0	1,0	1,000	0,663	1,489	38,11	190,53	247,69	266,74	381,06	457,27	571,59	762,12	952,65

* Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу (01.01.2020 року) до дати проведення оцінки згідно листа Держгеокадастру від 13.01.2025 року № 6-28-0.22-18/71-25

Розроблена та затверджена у встановленому порядку технічна документація з нормативної грошової оцінки міста Черкаси застосовується тільки щодо земельних ділянок, які знаходяться у межах міста Черкаси.

У разі розташування земельних ділянок у межах кількох оціночних районів та/або адміністративно-територіальних одиниць, та/або категорій лісів нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок визначається як сума нормативних грошових оцінок їх частин, що розташовані у відповідних землеоціночних районах та/або адміністративно-територіальних одиницях та/або категоріях лісів.

Значення коефіцієнтів щодо конкретної земельної ділянки визначаються за додатками або приведеними у пояснюючій записці таблицями. Коефіцієнт Км4 може визначатися також за схемою оціночних районів, ґрунтовий покрив - за картограмою агровиборничих груп ґрунтів.

До затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади або її частини, для визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів може складатися технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки на підставі договору, який укладається зацікавленими особами. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), у такій документації приймається таким, що дорівнює 1.

10. Приклади визначення нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок (Цн)

Приклад витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Додаток 17
до Методики...

ВИТЯГ із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Кадастровий номер земельної ділянки	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, гривень

Дата формування витягу _____

QR-код

**Приклад 1. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки громадської забудови
(комерційного призначення)**

Земельна ділянка з кадастровим номером 7110136400:02:032:0164, розташована в межах м. Черкаси, вул. Небесної Сотні, 30.

Площа - 0,0121 га.

Категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Цільове призначення: 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Позна-чення	Показники	Порядок отримання (розрахунку)	Значення показника
Пд	Площа земельної ділянки, кв. м	Відомості Державного земельного кадастру	121
Нрд	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн. за кв.м	Додаток 1 до Методики	386
Км1	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст	Додаток 3 до Методики	1,0
Км2	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Додаток 4 до Методики	1,0
Км3	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення	Додаток 5 до Методики	1,0
Км4	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезоположення земельної ділянки (71 оціночний район)	Таблиця 1 технічної документації, схема оціночних районів	3,500
Кцп	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (03.07)	Додаток 8 до Методики	2,5
Кмц	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Додаток 10 до Методики	0,663
Кні	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки	Лист Держгеокадастру № 6-28-0.22-18/71-25 від 13.01.2025 року	1,489
Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	Розрахунок: $\text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}$	403 449,29
	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/м²:		3 334,29

Приклад 2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки громадської забудови

Земельна ділянка з кадастровим номером 7110136700:01:020:0098, розташована в межах м. Черкаси, вул. Вікентія Хвойки, 17.

Площа - 0,8239 га.

Категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Цільове призначення: 03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

Позна-чення	Показники	Порядок отримання (розрахунку)	Значення показника
Пд	Площа земельної ділянки, кв. м	Відомості Державного земельного кадастру	8239
Нрд	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн. за кв.м	Додаток 1 до Методики	386
Км1	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст	Додаток 3 до Методики	1,0
Км2	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Додаток 4 до Методики	1,0
Км3	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення	Додаток 5 до Методики	1,0
Км4	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезоположення земельної ділянки (2 оціночний район)	Таблиця 1 технічної документації, схема оціночних районів	1,715
Кцп	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (03.15)	Додаток 8 до Методики	0,7
Кмц	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Додаток 10 до Методики	0,663
Кні	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки	Лист Держгеокадастру № 6-28-0.22-18/71-25 від 13.01.2025 року	1,489
Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	Розрахунок: $\text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}$	3 769 052,60
	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/м²:		457,46

**Приклад 3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки громадської забудови
(багатоквартирний будинок)**

Земельна ділянка з кадастровим номером 7110136400:01:013:0031, розташована в межах м. Черкаси, в районі вул. Героїв Дніпра та вул. Козацької.

Площа - 1,2405 га.

Категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Цільове призначення: 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Позна-чення	Показники	Порядок отримання (розрахунку)	Значення показника
Пд	Площа земельної ділянки, кв. м	Відомості Державного земельного кадастру	12405
Нрд	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн. за кв.м	Додаток 1 до Методики	386
Км1	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст	Додаток 3 до Методики	1,0
Км2	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Додаток 4 до Методики	1,0
Км3	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення	Додаток 5 до Методики	1,0
Км4	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезположення земельної ділянки (61 оціночний район)	Таблиця 1 технічної документації, схема оціночних районів	1,947
Кцп	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (02.10)	Додаток 8 до Методики	1,5
Кмц	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Додаток 10 до Методики	0,663
Кні	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки	Лист Держгеокадастру № 6-28-0.22-18/71-25 від 13.01.2025 року	1,489
Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	Розрахунок: $\text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}$	13 805 416,39
	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/м²:		1 112,89

Приклад 4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки транспорту

Земельна ділянка з кадастровим номером 7110136700:06:018:0102, розташована в межах м. Черкаси, вул. Володимира Ложешнікова, 52-54.

Площа - 0,0608 га.

Категорія земель - землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Цільове призначення: 12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства.

Позначення	Показники	Порядок отримання (розрахунку)	Значення показника
Пд	Площа земельної ділянки, кв. м	Відомості Державного земельного кадастру	608
Нрд	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн. за кв.м	Додаток 1 до Методики	386
Км1	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст	Додаток 3 до Методики	1,0
Км2	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Додаток 4 до Методики	1,0
Км3	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення	Додаток 5 до Методики	1,0
Км4	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезоположення земельної ділянки (50 оціночний район)	Таблиця 1 технічної документації, схема оціночних районів	3,045
Кцп	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (12.04)	Додаток 8 до Методики	0,5
Кмц	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Додаток 10 до Методики	0,663
Кні	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки	Лист Держгеокадастру № 6-28-0.22-18/71-25 від 13.01.2025 року	1,489
Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	Розрахунок: $\text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}$	352 741,38
	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/м²:		580,17

Приклад 5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки промисловості

Земельна ділянка з кадастровим номером 7110136400:05:029:0029, розташована в межах м. Черкаси, вул. Різдвяна, 292.

Площа - 0,0203 га.

Категорія земель - землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Цільове призначення: 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Позначення	Показники	Порядок отримання (розрахунку)	Значення показника
Пд	Площа земельної ділянки, кв. м	Відомості Державного земельного кадастру	203
Нрд	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн. за кв.м	Додаток 1 до Методики	386
Км1	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст	Додаток 3 до Методики	1,0
Км2	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Додаток 4 до Методики	1,0
Км3	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення	Додаток 5 до Методики	1,0
Км4	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезоположення земельної ділянки (89 оціночний район)	Таблиця 1 технічної документації, схема оціночних районів	1,479
Кцп	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (11.02)	Додаток 8 до Методики	1,2
Кмц	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Додаток 10 до Методики	0,663
Кні	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки	Лист Держгеокадастру № 6-28-0.22-18/71-25 від 13.01.2025 року	1,489
Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	Розрахунок: $\text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}$	137 290,66
	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/м²:		676,31

Приклад 6. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки рекреації

Земельна ділянка з кадастровим номером 7110136700:03:001:0012, розташована в межах м. Черкаси, вул. Пальохи, 4.

Площа - 0,9596 га.

Категорія земель - землі рекреаційного призначення.

Цільове призначення: 07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

Позна-чення	Показники	Порядок отримання (розрахунку)	Значення показника
Пд	Площа земельної ділянки, кв. м	Відомості Державного земельного кадастру	9596
Нрд	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн. за кв.м	Додаток 1 до Методики	386
Км1	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст	Додаток 3 до Методики	1,0
Км2	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Додаток 4 до Методики	1,0
Км3	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення	Додаток 5 до Методики	1,0
Км4	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезоположення земельної ділянки (13 оціночний район)	Таблиця 1 технічної документації, схема оціночних районів	2,667
Кцп	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (12.04)	Додаток 8 до Методики	0,5
Кмц	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Додаток 10 до Методики	0,663
Кні	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки	Лист Держгеокадастру № 6-28-0.22-18/71-25 від 13.01.2025 року	1,489
Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	Розрахунок: Пд×Нрд×Км1×Км2×Км3×Км4×Кцп×Кмц× Кні	4 876 169,46
	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/м²:		508,15

**Приклад 7. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки водного фонду
(гідротехнічна споруда)**

Земельна ділянка з кадастровим номером 7110136700:01:026:0077, розташована в межах м. Черкаси, вул. Набережна, 83/1.

Площа – 6,6625 га.

Категорія земель - землі водного фонду.

Цільове призначення: 10.04 Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами.

Позначення	Показники	Порядок отримання (розрахунку)	Значення показника
Пд	Площа земельної ділянки, га	Відомості Державного земельного кадастру	6,6625
Нрд	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн. за кв.м	Додаток 2 до Методики	13 210
Км1	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст	Додаток 3 до Методики	1,0
Км2	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Додаток 4 до Методики	1,0
Км3	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення	Додаток 5 до Методики	1,0
Км4	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезнаходження земельної ділянки	Пункт 10 Методики	1,0
Кцп	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (10.04)	Додаток 8 до Методики	0,65
Кмц	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Пункт 17 Методики	1,0
Кні	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки	Лист Держгеокадастру № 6-28-0.22-18/71-25 від 13.01.2025 року	1,489
Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	Розрахунок: $\text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}$	85 182,05
	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/га:		12 785,30

Приклад 8. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки природно-заповідного фонду

Земельна ділянка з кадастровим номером 7110136400:01:015:0023, розташована в межах м. Черкаси, вул. Припортова, 23/1.

Площа – 0,7284 га.

Категорія земель - землі водного фонду.

Цільове призначення: 04.07 Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва.

Позначення	Показники	Порядок отримання (розрахунку)	Значення показника
Пд	Площа земельної ділянки, га	Відомості Державного земельного кадастру	0,7284
Нрд	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн. за кв.м	Додаток 2 до Методики	73 815
Км1	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст	Додаток 3 до Методики	1,0
Км2	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Додаток 4 до Методики	1,0
Км3	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення	Додаток 5 до Методики	1,0
Км4	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки	Пункт 10 Методики	1,0
Кцп	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (04.07)	Додаток 8 до Методики	0,5
Кмц	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Пункт 15 Методики	3,3
Кні	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки	Лист Держгеокадастру № 6-28-0.22-18/71-25 від 13.01.2025 року	1,489
Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	Розрахунок: $\text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}$	132 097,08
	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/га:		181 352,38

**Приклад 9. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки
сільськогосподарського призначення (під сільськогосподарськими угіддями)**

Земельна ділянка з кадастровим номером 7110136400:03:016:0296, розташована в межах м. Черкаси, вул. Петра Дорошенка, 53, діл. 228.

Площа – 0,4184 га.

Категорія земель – землі сільськогосподарського призначення.

Цільове призначення: 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Угіддя - рілля.

Грунтовий покрив згідно картограми агропромислових груп ґрунтів – агропромислова група ґрунтів 52г (Чорноземи типові слабогумусовані легкосуглинкові).

Позна-чення	Показники	Порядок отримання (розрахунку)	Значення показника
Пд	Площа земельної ділянки, га	Відомості Державного земельного кадастру	0,4184
Нрд	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн. за га	Додаток 2 до Методики	27 520
Км1	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст	Пункт 6 Методики	1,0
Км2	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Пункт 7 Методики	1,0
Км3	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення	Пункт 8 Методики	1,0
Км4	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезнаходження земельної ділянки	Пункт 10 Методики	1,0
Кцп	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (01.03)	Додаток 8 до Методики	1,0
Кмц	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Технічна документація, таблиця 4	1,144
Кні	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки	Лист Держгеокадастру № 6-28-0.22-18/71-25 від 13.01.2025 року	1,177
Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	Розрахунок: $\text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}$	15 503,96
	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/га:		37 055,35

**Приклад 10. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки
сільськогосподарського призначення (під несільськогосподарськими угіддями)**

Земельна ділянка з кадастровим номером 7110136400:03:016:0296, розташована в межах м. Черкаси, вул. Симиренківська, 152.

Площа – 0,5044 га.

Категорія земель - землі сільськогосподарського призначення.

Цільове призначення: 01.13 Для іншого сільськогосподарського призначення.

Угіддя - землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами.

Позначення	Показники	Порядок отримання (розрахунку)	Значення показника
Пд	Площа земельної ділянки, га	Облікові дані	0,5044
Нрд	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн. за га	Додаток 2 до Методики	27 520
Км1	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст	Пункт 6 Методики	1,0
Км2	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Пункт 7 Методики	1,0
Км3	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення	Пункт 8 Методики	1,0
Км4	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки	Пункт 10 Методики	1,0
Кцп	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (01.01)	Додаток 8 до Методики	1,0
Кмц	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Пункт 12 Методики	1,165
Кні	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки	Лист Держгеокадастру № 6-28-0.22-18/71-25 від 13.01.2025 року	1,489
Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	Розрахунок: $\text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}$	24 079,32
	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/га:		47 738,53

Дата проведення нормативної грошової оцінки: липень 2025 року.

Інженер-землевпорядник



Олександр ПИЛЯВЕЦЬ

11. Заява (свідчення) розробника документації із землеустрою

Я, сертифікований інженер-землевпорядник Бойко Віктор Андрійович, базуючись на своїх знаннях і впевненості, стверджую, що:

- фактичні дані, наведені у технічній документації, є вірними;
- я не маю специфічних поточних і очікуваних інтересів в об'єкті землеустрою, особистої заінтересованості в результатах оцінки;
- розмір плати за проведену роботу по об'єкту землеустрою не пов'язаний ніякою мірою з визначенням вартості або обумовленим порядком її визначення, з будь-якою іншою подією;
- я не несу відповідальності за наслідки використання результатів нормативної грошової оцінки з метою, яка не була передбачена технічним завданням.

Повідомляю про дотримання мною обмежень, встановлених ст. 28 Закону України «Про землеустрій» при розробці технічної документації із нормативної грошової оцінки земельних ділянок а саме:

- об'єктом землеустрою не є земельні ділянки, що належать виконавцю робіт із землеустрою або особам, які працюють у його складі;
- особи, які працюють у складі виконавця робіт із землеустрою, не мають родинних зв'язків із замовником робіт із землеустрою, або у юридичній особі, керівництво якої має родинні зв'язки із замовником;
- об'єктом землеустрою не є земельні ділянки, що належать засновникам або учасникам виконавця робіт із землеустрою;
- замовником робіт із землеустрою не є засновник або учасник виконавця робіт із землеустрою.

Сертифікований інженер-
землевпорядник



Віктор БОЙКО

ДОДАТКИ



ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА

Друга сесія

Р І Ш Е Н Н Я

Від 20.09.2016 № 2-948

м.Черкаси

Про надання дозволу на розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м.Черкаси

З метою економічного регулювання земельних відносин, актуалізації вартості землі, відповідно до статті 201 Земельного кодексу України, статей 271, 274, 289 Податкового кодексу України, статей 5, 13, 15 та 18 Закону України «Про оцінку земель», рішення Черкаської міської ради від 15.03.2016 року № 2-278 «Про затвердження Програми соціально-економічного і культурного розвитку міста Черкаси на 2016 рік», рішення Черкаської міської ради від 31.03.2016 року № 2-424 «Про затвердження Програми розвитку земельних відносин та використання і охорони земель в м. Черкаси на 2016-2018 роки», керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Черкаська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати департаменту архітектури, містобудування та інспектування дозвіл на розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Черкаси.

2. Контроль за виконанням рішення покласти на директора департаменту архітектури, містобудування та інспектування Савіна А.О. та комісію з питань земельних відносин, архітектури, містобудування, реклами та комунальної власності (Савенко О.С.).

Міський голова



А.В.Бондаренко

Додаток № 1
до договору № 1417-2025
«03» 06 2025

ЗАТВЕРДЖЕНО
Департамент архітектури та містобудування


Артур САВІН
(підпис)

«Розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Черкаси»

ДК 021:2015 «Єдиний закупівельний словник» –
71250000-5 – Архітектурні, інженерні та геодезичні Послуги.

ТЕХНІЧНЕ ЗАВДАННЯ

1. Характеристика об'єкту надання Послуги:

Територія міста Черкаси, в межах визначених діючим Генеральним планом міста Черкаси, який затверджений рішенням Черкаської міської ради від 29.12.2011 № 3-505. Орієнтовна кількість населення міста Черкаси станом на 01.01.2022 рік – 269,836 тис. жителів.

2. Підстава для надання Послуги:

- Рішення Черкаської міської ради від 20.09.2016 року № 2-948 «Про надання дозволу на розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Черкаси»;
- Програма розвитку земельних відносин та використання і охорони земель в м. Черкаси на 2024-2028 роки, яка затверджена рішенням Черкаської міської ради від 22.12.2023 № 51-10 (зі змінами та доповненнями);
- Земельний кодекс України;
- Закони України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 №1051;
- Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147;
- інших підзаконних нормативних актів та технічних норм, що застосовуються при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Замовник Послуги – Департамент архітектури та містобудування Черкаської міської ради

Розробниками технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок є особи, які згідно із Законом України «Про землеустрій» мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою. **Виконавець Послуг** – ДП «Черкаський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

3. Вихідними даними, необхідними для надання Послуги є: діюча містобудівна документація, передана актом передачі вихідних даних на електронний носій Виконавця.

4. Результат надання Послуги.

Виконавцем передаються наступні матеріали:

1. У Державний фонд документації із землеустрою, керуючись ст. 20 Закону України «Про оцінку земель».

2. Замовнику:

2.1. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту м. Черкаси у електронному (для внесення відомостей до Державного земельного кадастру у вигляді електронного документа (обмінний файл ДЗК (*xml)) відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 зі змінами та доповненнями) та паперовому вигляді.

2.2. Графічні матеріали (схема економіко-планувального зонування території; схеми прояву локальних факторів оцінки, картограма агровиробничих груп ґрунтів) на паперових та цифрових носіях: у растровому форматі (*tiff, *pdf) та векторному (*dmf або *gdb з атрибутивною інформацією в системі координат WKID:5561 Ukraine 2000) з можливістю розміщення Замовником матеріалів нормативної грошової оцінки земель у геоінформаційній системі.

3. Витяг із ДЗК про внесення даних щодо нормативної грошової оцінки земель м. Черкаси до Державного земельного кадастру.

Текстові та графічні матеріали оформляються згідно з вимогами Державного стандарту СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів».

Відомості про оцінку земель м. Черкаси підлягають внесенню виконавцем до Державного земельного кадастру відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр». Виконавець забезпечує технічний супровід, а також, у разі необхідності, внесення змін та доповнень до технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Черкаси під час проведення перевірки та приймання даних до Державного земельного кадастру. Внесення змін до Державного земельного кадастру здійснюється Виконавцем за власний рахунок.

Строк виконання Послуги щодо розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Черкаси, внесення даних до Державного земельного кадастру та передачі Послуги до департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради – до 20.06.2025 року.

Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель несуть відповідальність за порушення вимог законодавства у сфері оцінки земель відповідно до закону.

ПОГОДЖЕНО:

Виконавець:

ДП «Черкаський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Директор



Петро ДОБРОВОЛЬСЬКИЙ



ДЕРЖСТАТ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ СТАТИСТИКИ У ЧЕРКАСЬКІЙ ОБЛАСТІ
(ГУС у Черкаській області)

вул. Остафія Дашковича, 39, м. Черкаси, 18002, тел. (0472) 36-16-75, факс (0472) 33-89-75
E-mail: gustat@ck.ukrstat.gov.ua, сайт: <https://www.ck.ukrstat.gov.ua>,
код згідно з ЄДРПОУ 02357999

від _____ 20__ р. № _____ На № 492-25 від 19.06.2025р.

Державне підприємство
«Черкаський науково-дослідний
та проектний інститут
землеустрою»

Відповідь на запит

На ваш запит про надання статистичної інформації щодо чисельності населення по м. Черкаси та Черкаській міській територіальній громаді повідомляємо наступне.

Органи державної статистики здійснюють виробництво та поширення статистичної інформації відповідно до статистичної методології та згідно з переліком робіт, періодичністю, у розрізі та в терміни, що передбачені планом державних статистичних спостережень на відповідний рік.

Статистична інформація щодо розрахунку чисельності наявного населення по громадам у Черкаській області за 2022–2024 роки буде оприлюднена після завершення встановленого Законом України «Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни» терміну для подання статистичної та фінансової звітності.

Наявні статистичні дані розміщені на сайті Державної служби статистики за посиланням: <https://www.ukrstat.gov.ua/> у розділі: Статистична інформація/ Формат відкритих даних/Населення та міграція.

Заступник начальника

Алла БАБИЧ

Олійник Ольга
(0472) 338972



Головне управління статистики у Черкаській області
№11-06/854-25 від 20.06.2025
КЕП: Бабич А. В. 20.06.2025 10:48
3FAA9288358EC00304000000C8B71F00EF95DB00
Сертифікат дійсний з 15.11.2024 10:55 до 15.11.2026 10:55

НОРМАТИВИ

капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду (Нрд) на 1 січня 2020 року

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар (Нрд)
Землі сільськогосподарського призначення	27 520
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	73 815
Землі оздоровчого призначення	47 081
Землі історико-культурного призначення	74 566
Землі лісгосподарського призначення	5 976
Землі водного фонду	13 210

**КОЕФІЦІЄНТ,
який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)**

Код КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який раховує цільове призна- чення земельної ділянки (Кцп)
розділ	підрозділ		
Секція А	Землі сільськогосподарського призначення		
01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1
	01.02	Для ведення фермерського господарства	1
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	1
	01.05	Для індивідуального садівництва	1
	01.06	Для колективного садівництва	1
	01.07	Для городництва	1
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	1
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	0,7
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	0,7
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	1
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	2,5
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	1
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01 - 01.13, 01.15 - 01.19 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	01.15	Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами	0,1
	01.16	Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами	1
	01.17	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)	0,1
	01.18	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони	0,5
	01.19	Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами	0,5

Секція В	Землі житлової та громадської забудови		
02	Землі житлової забудови		
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1
	02.02	Для колективного житлового будівництва	1
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	1
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	1
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	1
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	1
	02.07	Для іншої житлової забудови	1
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01—02.07, 02.09—02.12 та для збереження та 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
	02.11	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	02.12	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	0,5
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	0,7
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	0,7
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	0,7
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	0,7
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	0,7
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	2,5

	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	2,5
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	2,5
	03.10	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	2,5
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,7
	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	0,7
	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—03.20 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
	03.18	Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань	0,5
	03.19	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	03.20	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	0,5
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	0,5
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	0,5
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	0,5
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	0,5
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	0,5

	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	0,5
	04.08	Для збереження та використання заказників	0,5
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	0,5
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	0,5
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	0,5
05	05.01	Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)	0,5
	05.02	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
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	0,5
	06.03	Для інших оздоровчих цілей	0,5
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01—06.03, 06.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	06.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,5
Секція E	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	0,5
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	0,5
	07.04	Для колективного дачного будівництва	0,5
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01—07.04, 07.06—07.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	07.06	Для збереження, використання та відтворення зелених зон і зелених насаджень	0,5
	07.07	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	07.08	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування	0,5

	07.09	Земельні ділянки загального користування відведені під місця поховання	0,5
Секція Г	Землі історико-культурного призначення		
08	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	0,5
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	0,5
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	0,5
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01—08.03, 08.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	08.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
Секція Н	Землі лісгосподарського призначення		
09	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	1
	09.02	Для іншого лісгосподарського призначення	1
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01—09.02, 09.04—09.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	09.04	Для розміщення господарських дворів лісгосподарських підприємств, установ, організацій та будівель лісомисливського господарства	1
	09.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
Секція І	Землі водного фонду		
10	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	0,5
	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
	10.07	Для рибогосподарських потреб	1,2
	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	0,5

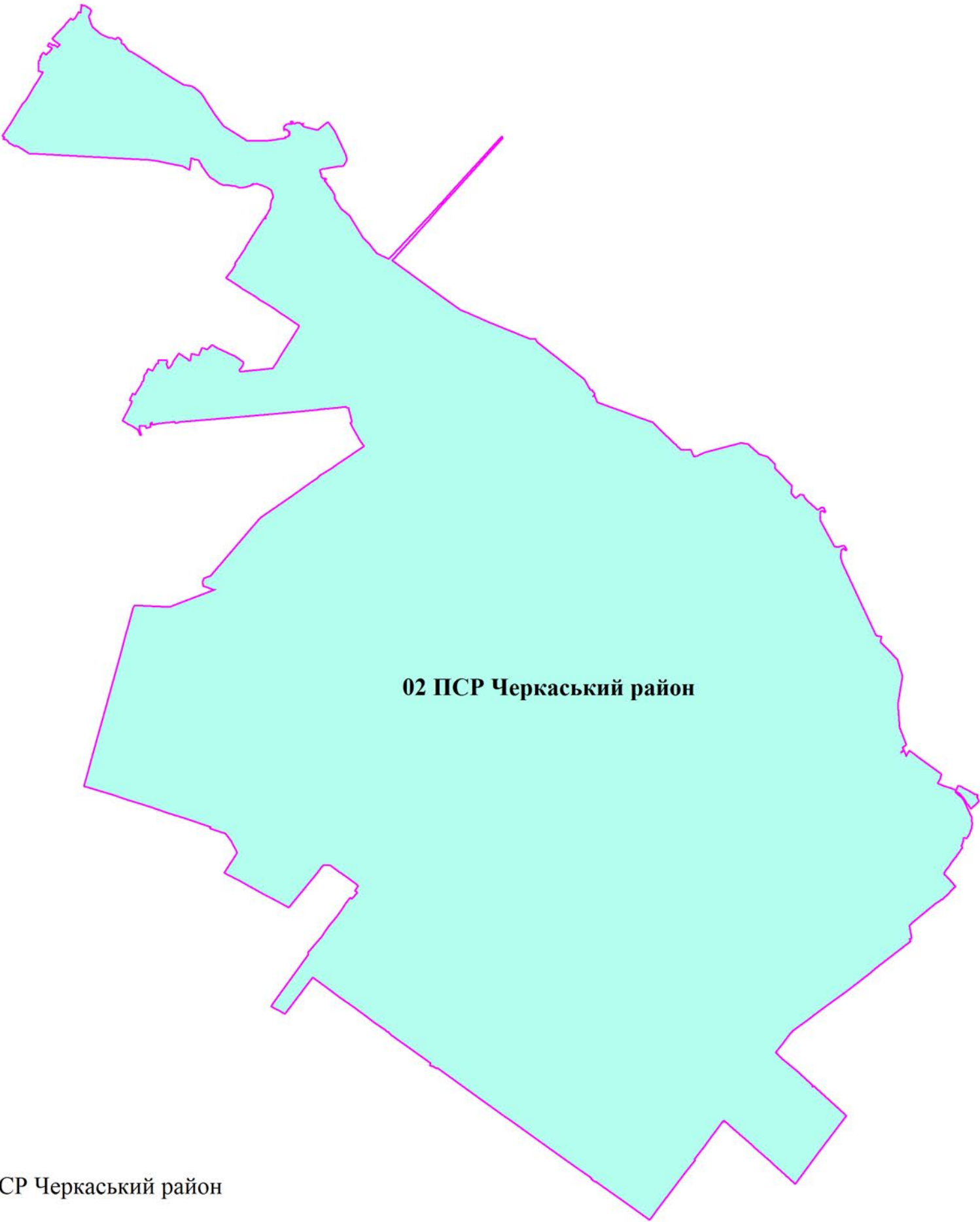
	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	0,7
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	0,65
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	0,5
	10.12	Для цілей підрозділів 10.01—10.11, 10.13—10.16 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	10.13	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	10.14	Водні об'єкти загального користування	0,5
	10.15	Земельні ділянки під пляжами	0,5
	10.16	Земельні ділянки під громадськими сіножатями	0,5
Секція J	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення		
11	Землі промисловості		
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	1
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	1,2
	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 (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	0,65
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01—11.04, 11.06—11.08 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	11.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1

	11.07	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	0,5
	11.08	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами	0,5
12	Землі транспорту		
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	0,5
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	0,5
	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	0,5
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	0,5
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	0,5
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	0,5
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	0,5
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	0,5
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	0,5
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01—12.09, 12.11—12.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	2,5
	12.12	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	12.13	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,5
13	Землі електронних комунікацій		
	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	1,2

	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	1,2
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01—13.03, 13.05—13.06 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	13.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України	0,5
	13.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
14	Землі енергетики		
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	0,5
	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії	0,5
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01—14.02, 14.04—14.06 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	14.04	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	0,1
	14.05	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	0,5
	14.06	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами	0,5
15	Землі оборони		
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил	0,5
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності Національної гвардії	0,5
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби	0,5
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки	0,5
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту	0,5

	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	0,5
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів, військових формувань	0,5
	15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07, 15.09-15.11 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	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, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції	0,5
	15.11	Для розміщення структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління Міноборони	0,5

СХЕМА природно-сільськогосподарських районів
на територію Черкаської міської територіальної громади



02 ПСР Черкаський район

межа населеного пункту

		ІНГ-2025-ТД-НГО			
Сертифіков.		Черкаська міська територіальна громада м. Черкаси Черкаської області			
інж.-землевп.	Віктор БОЙКО				
Розробив	Олександр ПИТЯВЕЦЬ	Нормативна грошова оцінка земель територіальних громад	Стадія	Лист	Листів
			ТД	1	1
		СХЕМА природно-сільськогосподарських районів	ДП "Черкаський інститут землеустрою" 2025 рік		

Розрахунок коефіцієнта K_{m4} методом геоінформаційного моделювання

Район 49 - смуга відведення залізниці, район 118 - ЛЕП 330 кВ ($K_{м4}=1,000$ відповідно до пункту

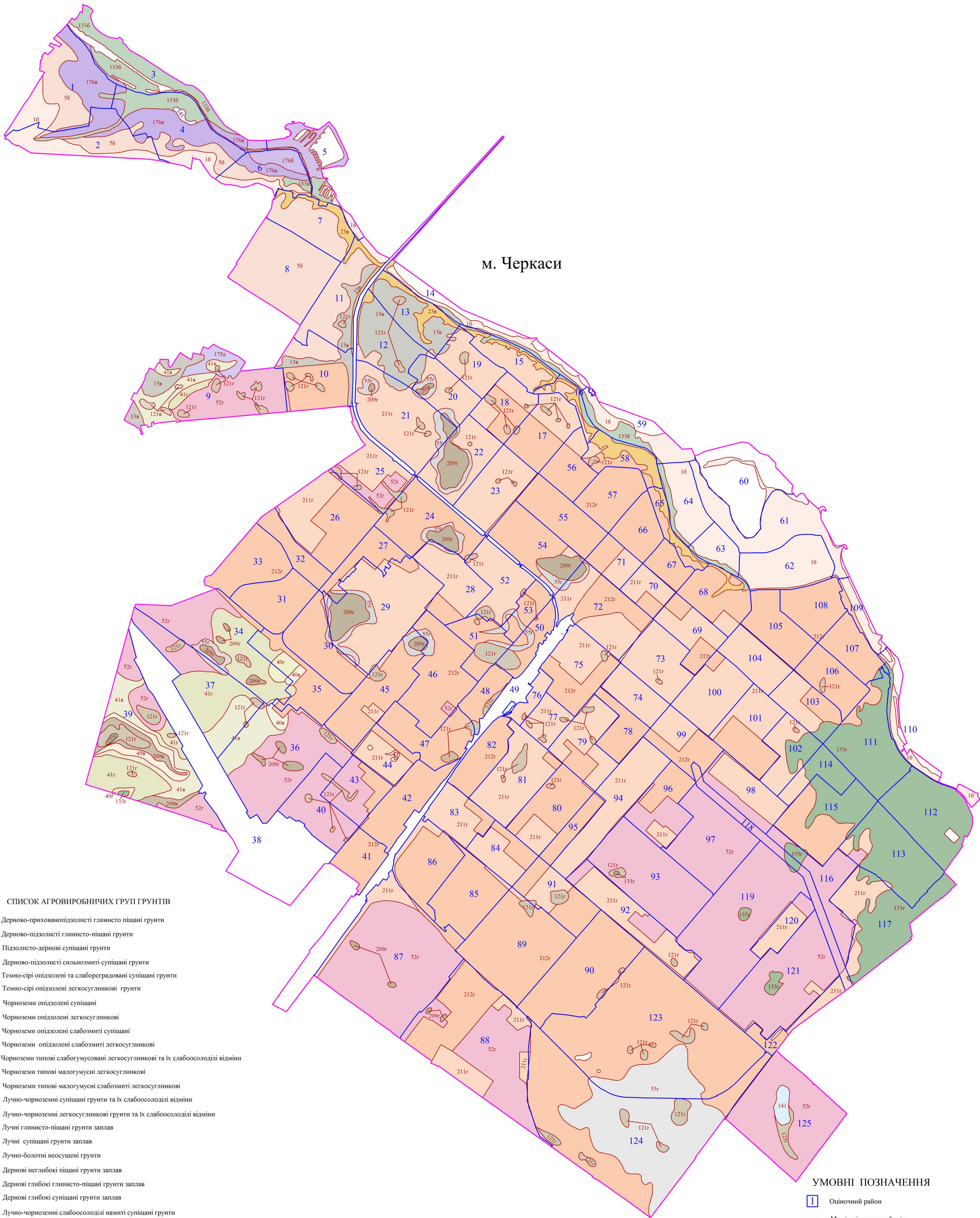
СХЕМА оціночних районів



Масштаб 1: 20 000

		ІНГ-2025-ТД-НГО			
Сертифікований інж.-землеп.		Віктор БОЙКО		Черкаська міська територіальна громада м. Черкаси Черкаської області	
Розробив		Леся ПИЛИВКА		Нормативна грошова оцінка земель територіальних громад	Стадія
				ТД	Лист
				1	Листів
				1	1
		СХЕМА оціночних районів		ДП "Черкаський інститут землеустрою" 2025 рік	

КАРТОГРАМА агровиробничих груп ґрунтів



СПИСОК АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУП ҐРУНТІВ

- 16 Дерново-прихованоопідзолисті глинисто піщані ґрунти
- 56 Дерново-підзолисті глинисто-піщані ґрунти
- 138 Підзолисто-дернові супіщані ґрунти
- 238 Дерново-підзолисті сильнозміті супіщані ґрунти
- 40н Темно-сірі опідзолені та слабореградовані супіщані ґрунти
- 40г Темно-сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти
- 41в Чорноземи опідзолені супіщані
- 41г Чорноземи опідзолені легкосуглинкові
- 49н Чорноземи опідзолені слабозміті супіщані
- 49г Чорноземи опідзолені слабозміті легкосуглинкові
- 52г Чорноземи типові слабогумусовані легкосуглинкові та їх слабоосолоділі відміни
- 53г Чорноземи типові малогумусні легкосуглинкові
- 55г Чорноземи типові малогумусні слабозміті легкосуглинкові
- 121н Лучно-чорноземні супіщані ґрунти та їх слабоосолоділі відміни
- 121г Лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти та їх слабоосолоділі відміни
- 133в Лучні глинисто-піщані ґрунти заплав
- 133г Лучні супіщані ґрунти заплав
- 141 Лучно-болотні неосушені ґрунти
- 175а Дернові неглибокі піщані ґрунти заплав
- 176г Дернові глибокі глинисто-піщані ґрунти заплав
- 176в Дернові глибокі супіщані ґрунти заплав
- 209а Лучно-чорноземні слабоосолоділі наміті супіщані ґрунти
- 209г Лучно-чорноземні слабоосолоділі наміті легкосуглинкові ґрунти
- 211г Рекультивовані легкосуглинкові ґрунти з насипним гумусовим шаром
- 212г Рекультивовані легкосуглинкові ґрунти без насипного гумусового шару

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- 1 Оціночний район
- Межі оціночних районів
- Межі агровиробничих груп ґрунтів
- Межа населеного пункту

Масштаб 1: 20 000

		ІНГ-2025-ТД-ЧГО		
Сертифікований інж.-землеп.	Віктор БОЙКО	Черкаська міська територіальна громада м. Черкаси Черкаської області		
Розробив	Леся ШИВІВЦЬ	Нормативна грошова оцінка земель територіальних громад	Стадія	Лист
			ТД	1
		КАРТОГРАМА агровиробничих груп ґрунтів	Листів	1
			ДП "Черкаський інститут землеустрою" 2025 рік	