

Міністерство освіти і науки України

Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»

Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи магістра
на тему:

**Удосконалення системи організації ведення земельно-
оціночних робіт на території населеного пункту Попівка
Полтавської області**

Розробив: **Жакун Віктор Миколайович**
студент гр. 601-БЗ,
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 20152

Керівник: **Міщенко Роман Анатолійович**
к.т.н., доцент кафедри автомобільних доріг,
геодезії, землеустрою та сільських будівель

Рецензент: _____

ЗМІСТ

Вступ.....	5
Розділ 1. Нормативно-правове забезпечення грошової оцінки земель в населених пунктах	9
1.1 Законодавче регулювання та методичне забезпечення нормативної грошової оцінки.....	9
Розділ 2. Природно-кліматична та економічна характеристика села Попівка Карлівської територіальної громади Полтавського району Полтавської області.....	15
2.1. Загальні відомості про населений пункт.....	15
2.2. Характеристика земельного фонду.....	19
2.3. Земельно-оціночна структуризація населеного пункту.....	28
Розділ 3. Проектні рішення з грошової оцінки земель на території села Попівка Карлівської територіальної громади Полтавського району Полтавської області	44
3.1. Нормативна грошова оцінка забудованих земель.....	49
3.2. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель.....	51
3.3. Грошова оцінка окремої земельної ділянки.....	55
3.4. Оподаткування та орендна плата	74
Висновок.....	86
Список використаної літератури.....	92
Додатки.....	96

					КРМ 601-Б3 20152			
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				
Розроб.	Жакун В.М.				Удосконалення системи організації ведення земельно-оціночних робіт на території населеного пункту Попівка Полтавської області	Літ.	Арк.	Акрушіє
Перевір.	Мищенко Р.А.						4	96
Реценз.						Кафедра АДГЗ та СБ		
Н. Контр.	Щепак В.В.							
Затверд.	Литвиненко Т.П							

ВСТУП

Земельна реформа в Україні спрямована на створення умов для розвитку інституту приватної власності на землю, приватизації землі, формування земельних відносин на ринкових засадах.

Починаючи з 1992 року, в Україні здійснюється приватизація земельних ділянок громадянами України для індивідуального житлового, дачного і гаражного будівництва, ведення особистого підсобного господарства, селянського господарства та інших потреб [1].

У відповідності із стратегічним курсом формування в Україні засад соціально орієнтованої ринкової економіки основними цілями формування ринку землі є:

-формування багатукладної системи господарювання на основі рівності всіх форм власності на землю, розвиток інституту приватної власності на землю;

-поліпшення інвестиційного клімату в економіці, інвестиційної та кредитної привабливості підприємств шляхом продажу їм земельних ділянок несільськогосподарського призначення;

-збільшення доходів Державного бюджету України і місцевих бюджетів за рахунок надходження коштів від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, забезпечення вільного обігу цих земельних ділянок та прав на них; забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок; підвищення ролі соціальних та екологічних пріоритетів у використанні землі. [14]

Основними напрямками розвитку, стабільного функціонування та регулювання розвиненого ринку землі є:

-безоплатна передача земельних ділянок несільськогосподарського призначення у власність громадянам України та продаж цих земельних ділянок суб'єктам підприємницької діяльності;

-формування інфраструктури ринку землі, забезпечення її

					КРМ 601-БЗ 20152	Арк.
						5
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

функціонування, створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості операцій та зменшення інвестиційного ризику на цьому ринку;

-запровадження в Україні ефективної системи вивчення попиту та пропозицій, розвиток менеджменту та маркетингу на ринку землі;

-забезпечення оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в ринкових умовах;

-удосконалення економічних, правових засад механізму функціонування та регулювання ринку землі, створення прозорої інформаційної системи для забезпечення функціонування і регулювання цього ринку. [1]

Для узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі формування первинного і функціонування вторинного ринку земель здійснюється відповідне регулювання з боку органів державної влади та місцевого самоврядування. [12]

Реалізацію державної політики у цій сфері здійснюють уповноважені на це центральні та місцеві органи виконавчої влади, а також органи місцевого самоврядування відповідно на загальнодержавному та місцевому рівнях.

На загальнодержавному рівні прийняті нормативно-правові акти з питань:

-розмежування земель державної і комунальної власності;

-реєстрації земельних ділянок несільськогосподарського призначення, інших об'єктів нерухомого майна та прав на них;

-розподілу і перерозподілу земель;

-розроблення основних засад і способів приватизації земель;

-надання земельних ділянок несільськогосподарського і сільськогосподарського призначення у користування державним підприємствам, установам, організаціям;

-примусового викупу земельних ділянок несільськогосподарського призначення для задоволення державних чи громадських потреб;

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						6
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дат</i>		

- планування територій населених пунктів і розроблення місцевих правил забудови територій населених пунктів;
- удосконалення основних засад справляння плати за землю;
- ведення державного земельного кадастру;
- організації землеустрою і землевпорядкування;
- здійснення державного контролю за використанням землі власниками та орендарями земельних ділянок несільськогосподарського призначення;
- вирішення земельних спорів.

Державне регулювання на загальнодержавному рівні передбачає застосування економічних важелів впливу на ефективне та екологічно безпечне функціонування ринку земель. З цією метою передбачається опрацювання та застосування механізмів:

- введення спеціальної плати за неосвоєні землі за прогресивною шкалою залежно від строку володіння земельною ділянкою;
- оподаткування за прогресивною шкалою операцій з перепродажу земельних ділянок залежно від строків перебування земельної ділянки несільськогосподарського призначення у власності однієї особи з метою запобігання спекуляціям на ринку землі;
- оподаткування за прогресивною шкалою земельних ділянок, які тривалий час не використовуються за призначенням.

На місцевому рівні здійснюється регулювання питань:

- перерозподілу і використання земель відповідно до планів земельно господарського устрою, містобудівної документації та місцевих правил забудови;
- оформлення і реєстрації прав на землю;
- справляння плати за земельні ділянки;
- здійснення землеустрою і землевпорядкування;
- здійснення моніторингу ринку земельних ділянок;
- виконання інших завдань, спрямованих на розвиток ринку земель несільськогосподарського призначення. [39]

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						7
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Для економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод проводиться експертна грошова оцінка. Це дозволяє при визначенні вартості земельної ділянки максимально врахувати ринкові чинники та встановити внесок землі в загальну дохідність цих об'єктів нерухомості за економічних умов, що сталися на момент оцінки в населеному пункті та в країні в цілому. [21]

Мета кваліфікаційної роботи магістра: обґрунтування теоретичних і методологічних засад, щодо ведення земельно-оціночних робіт на території населеного пункту Попівка.

Відповідно до мети сформульовані такі завдання:

- розкрити зміст грошової оцінки земельних ділянок населеного пункту;
- визначити основні напрямки правового регулювання грошової оцінки земельних ділянок в Україні

- розкрити правовий механізм здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів;

- вивчити матеріали грошової оцінки земель;

- визначити базову вартість земель населеного пункту;

- провести нормативну грошову оцінку земель населеного пункту.

Об'єктом дослідження є територія селища Попівка Полтавської області.

Робота складається з текстової - пояснювальної записки, графічного матеріалу. Текстова частина викладена на – 96 сторінках комп'ютерного тексту. Текст проілюстровано рисунками – 7 шт. Процес проектування більш наглядно відображає комплекс таблиць – 30 шт.

Графічна частина представлена двома кресленнями:

1. Схема функціонального використання земель селища Попівка Полтавської області.

2. Проект нормативної грошової оцінки земель селища Попівка Полтавської області.

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						8
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

РОЗДІЛ 1
НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ

**1.1 Законодавче регулювання та методичне забезпечення
нормативної грошової оцінки**

Населений пункт – це визначений суспільною необхідністю компактний ареал концентрації населення з усіма умовами для його існування - праці, побуту і відпочинку, елемент системи розселення [36].

Грошова оцінка території населених пунктів здійснюється в межах встановленої межі населеного пункту.

Згідно з Земельним Кодексом України (стаття 173) межа села, селища, міста - це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію села, селища, міста, від інших територій .

При виконанні грошової оцінки середнього, великого, крупного та крупнішого міста не обмежуються територією, яка знаходиться в юридичних межах міста. За його межею залишаються землі, які за господарськими, трудовими, соціальними та рекреаційними зв'язками нерозривно пов'язані з міською територією (квартали міської сельбищної забудови, промислові підприємства, місця відпочинку тощо). Ці території входять до складу приміських зон міст. Приміська зона - територія за межами міста, до складу якої входять ліси, лісопарки та інші зелені насадження, заклади та установи для масового відпочинку, приміські населені пункти, землі сільськогосподарського призначення, виробничі та комунальні підприємства, що обслуговують місто, транспортні магістралі, що забезпечують зв'язки міста з приміською зоною. Залежно від категорії населеного пункту в межах приміської зони можуть виділятися кілька поясів (найближчий, дальній, серединний).

У населених пунктах рентний дохід виникає перш за все завдяки

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						9
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дат</i>		

інфраструктурному облаштуванню території та перевагам місця розташування відносно ринків сировини, збуту та робочої сили. [26]

Грошова оцінка - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки;

Грошова оцінка земель селища Попівка здійснена відповідно до чинного законодавства України, з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки, здійсненні оренди, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку.

Здійснення грошової оцінки земель населених пунктів регламентується Методикою нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затв. Постановою Кабінету Міністрів №213 від 23.03.95р. у редакції 2020 р.), та Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 489).

Законодавча база використовується при здійсненні нормативної грошової оцінки земель з метою регулювання відносин при передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

На сьогодні в рамках грошової оцінки співіснують два напрямки:

- нормативна оцінка, що ґрунтується на базі, відмінній від ринкової, і застосовується передусім для цілей оподаткування земель різного функціонального призначення;

- експертна оцінка, що базується на ринкових принципах і використовується для визначення вартості земельних ділянок при укладанні цивільно-правових угод зокрема при їх приватизації.

Сфера їх застосування регулюється законодавчими та нормативними документами. В свою чергу ,за категоріями оцінки грошова оцінка

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						10
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

розділяється на оцінку земель населених пунктів, оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) та оцінку земель сільськогосподарського призначення. [26]

При визначенні грошової оцінки застосовується наступна законодавча база майнових прав:

Конституція України, Земельний кодекс України, Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Закон України " Про плату за землю", Указ Президента "Про заходи щодо розвитку і регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення", Указ президента України "Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва", Закон України "Про планування і забудову території", Закон України "Про оренду землі", Лісовий кодекс України, Водний кодекс України, Закон України "Про охорону земель".

Застосовується також методична база, яка складається з:

"Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення" затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16.10.2016 № 831, та "Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)" затверджена постановою Кабінету міністрів України від 23.10.2011 № 1278.

У сфері застосування є також і нормативна база, яка базується в наступних нормативних документах:

«Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» (затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 31.05.2017 р. № 262).

"Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)", затверджений наказом Мінагрополітики та продовольства України 22.08.2013 № 508, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 12.09.2013р. № 1573/24105.

Розглянемо основні правові та нормативно – методичні акти.

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						11
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Земельний кодекс України - основний законодавчий акт, згідно з яким регулюються земельні відносини в Україні.

Для оцінювачів землі важливою є стаття 201, яка присвячена грошовій оцінці земельних ділянок і де визначено спектр застосування грошової оцінки земель:

1. Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі.
2. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.
3. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельною податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.
4. Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.
5. Грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України. [26]

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України, використання землі в Україні є платним. Стаття 286 «Порядок обчислення плати за землю» Податкового кодексу України визначає, що підставою, для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Центральні органи виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин та у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у сфері будівництва, щомісяця, але не пізніше 10 числа наступного місяця, а також за запитом відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки подають інформацію, необхідну для обчислення і справляння плати за землю, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		12

земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій. При поданні першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю) разом з нею подається довідка (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а надалі така довідка подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.

“Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення” затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 року №831.

Наводячи детально зміст самої постанови можна зазначити, за окремими пунктами:

1. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення.

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

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

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		13

угідь).

4. За результатами проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення територіальний орган Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг за місцезнаходженням земельної ділянки видає витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

У разі подання заяви в електронній формі витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки або мотивована відмова у наданні такого витягу видаються Держгеокадастром в електронній формі технічними засобами телекомунікацій з накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника можуть також надаватися у паперовому вигляді.

До цього часу багатьма вченими було розглянуто і досліджено порядок розробки нормативної та експертної оцінки:

Б.А. Семененко, М.О. Соколов, О.М. Теліженко відзначають, що нормативна оцінка земель несільськогосподарського призначення базується на капіталізації нормативного рентного доходу за єдиною ставкою капіталізації, що дорівнює 0,03. В нинішніх умовах така норма капіталізації не відповідає реальному стану ринку інвестицій. Проте, для проведення збалансованої фіскальної політики, для чого і служить нормативна оцінка, єдина норма капіталізації земельної ренти тимчасово допустима, оскільки вона забезпечує можливість вирівнювання умов землекористування. В свою чергу, нормативний дохід (прибуток) розраховується, виходячи із єдиної норми віддачі капіталу, тобто витрат на освоєння і облаштування території, який встановлений на рівні 6%.

Дана група авторів вважають, що нормативна ціна земель несільськогосподарського призначення не відповідає критеріям встановлення ринкової вартості земельних ділянок в населених пунктах. Вона не враховує такі важливі фактори формування ринкової вартості

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		14

землі, як конкретні умови майнової угоди, попит і пропозицію на земельні ділянки певної категорії в тому чи іншому регіоні, умови інвестування.

О.П. Канаш стверджує, що сфера грошової оцінки обмежується переважно земельним податком.

Аналізуючи методичні підходи визначення вартості земельних ділянок, СІ. Кручок доходить висновку, що метод капіталізації чистого доходу є основним при оцінці об'єктів, які приносять дохід, особливо в умовах відсутності доказової і достатньої інформації про трансакції. До таких об'єктів автор відносить підприємства та їх структурні підрозділи, дохідні будівлі, споруди тощо.

Ю.Д. Суліменко та Р.А. Третяк вважають, що визначення вартості земельних ділянок методом зіставлення цін продажу зорієнтовано на завтрашній день і може бути реалізовано лише при досить розвиненому ринку оцінки землі.

Реалізація методу, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу, на їх думку, ускладняються відсутністю інституту ринкової оренди земельних ділянок.

Таким чином, можна зробити висновок про те, що найбільш об'єктивним і достовірним методом грошової оцінки земельних ділянок є метод зіставлення цін продажу, проте його використання обмежене через відсутність розвиненого ринку землі в Україні.

Також добре висвітлені питання грошової оцінки у книзі «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні» Ю.Ф. Дегтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцневич, Ю.М. Палеха.[26]

Перше в Україні наукове видання, присвячене всебічному аналізу грошової оцінки земель, в якому вивчаються теоретичні та практичні аспекти земельно-оціночної діяльності. Розглянуті науково - методичні підходи до нормативної та експертної оцінки земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, населених пунктів. Значна увага приділена питанням взаємодії грошової оцінки і земельного кадастру,

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		15

використанню комп'ютерних технологій, застосуванню в оцінці містобудівної та землепорядної документації. Книга розрахована для використання в навчальному процесі та для науковців, оцінювачів землі та майна, землепорядників та архітекторів.

У підручнику М.Г.Ступеня, Р.Й. Гулько, О.Я. Микули, Н.Р.Шпик «Кадастр населених пунктів» висвітлюються теоретичні основи державного земельного кадастру населених пунктів та питань грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів. В окремому розділі вказуються напрями організації раціонального використання і охорони земель населених пунктів [46].

У навчальному посібнику «Теоретичні основи державного земельного кадастру» за загальною редакцією М.Г. Ступеня [47] викладені теоретичні основи державного земельного кадастру ,розкрито його складові частини, а також досить добре розкриті питання грошової оцінки земель, в тому числі населених пунктів.

Основи містобудівного кадастру наведені в навчальному посібнику І.М. Добрянського, М.Г. Ступеня ,О.Я. Микули «Містобудівний кадастр», [48] в ньому дається загальна характеристика, зміст і порядок його ведення. Загальна увага приділена економічному механізму регулювання земельних відносин у містах та проблеми оцінки об'єктів нерухомості. Посібник створений для студентів землепорядних факультетів та фахівців державних землепорядних органів.

Основи розвитку земельного кадастру викладені в навчальному посібнику М.О.Володіна «Основи земельного кадастру» [49] також висвітлена сутність заходів державного земельного кадастру і його складових частин.

На основі розглянутої нормативної бази і в зв'язку з затвердженням нової методики нормативної грошової оцінки земель була розроблена дана робота “Удосконалення системи організації ведення земельно-оціночних робіт на території селища Попівка Полтавської області ”.

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		16

РОЗДІЛ 2

ПРИРОДНО-КЛІМАТИЧНА ТА ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА СЕЛИЩА ПОПІВКА КАРЛІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ПОЛТАВСЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

2.1. Загальні відомості про населений пункт

Селище Попівка знаходиться на території Полтавського району.. Районний центр м. Полтава, яке знаходиться на відстані 52 км., місто Карлівка знаходиться на відстані 5 км. від селища Попівка.

Селище Попівка Карлівського територіальної громади знаходиться на відстані 5 км від м. Карлівки. Територія селища відноситься до 11 агрогрунтового (природно сільськогосподарського) району.

У селищі нараховується 984 садиби з чисельністю населення 3277 осіб. Площа населеного пункту по матеріалах перерозподілу земель складає 333,9 га.

Основною структурно - планувальною одиницею населеного пункту є квартали одно - та двоповерховою забудовою, лише в центральній частині селища розташовані 5-ти поверхові житлові будинки.

За функціональним призначенням територія селища поділяється на сельбищну, промислову та виробничу. Громадський центр селища та промислові об'єкти розміщені в Південно -західній частині селища Попівка. Виробничі території зосереджені на 3-х ділянках.

Селище електрифіковане, газифіковане, має зв'язок. Джерелом водопостачання є локальні системи водопроводу від свердловинних водозаборів. Централізоване тепlopостачання та каналізація обслуговують громадські будівлі, промислові об'єкти та багатоквартирні житлові будинки центральної частини селища.

Підґрунтові .води залягають на глибині як до, так і понад 3 метри. Частина території селища розташована у водоохоронній зоні. Ґрунтоутворюючі породи представлені лесами. Територія селища безпечна щодо затоплення

					КРМ 601-БЗ 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		17

повенежими водами. Небезпечні геологічні процеси відсутні.

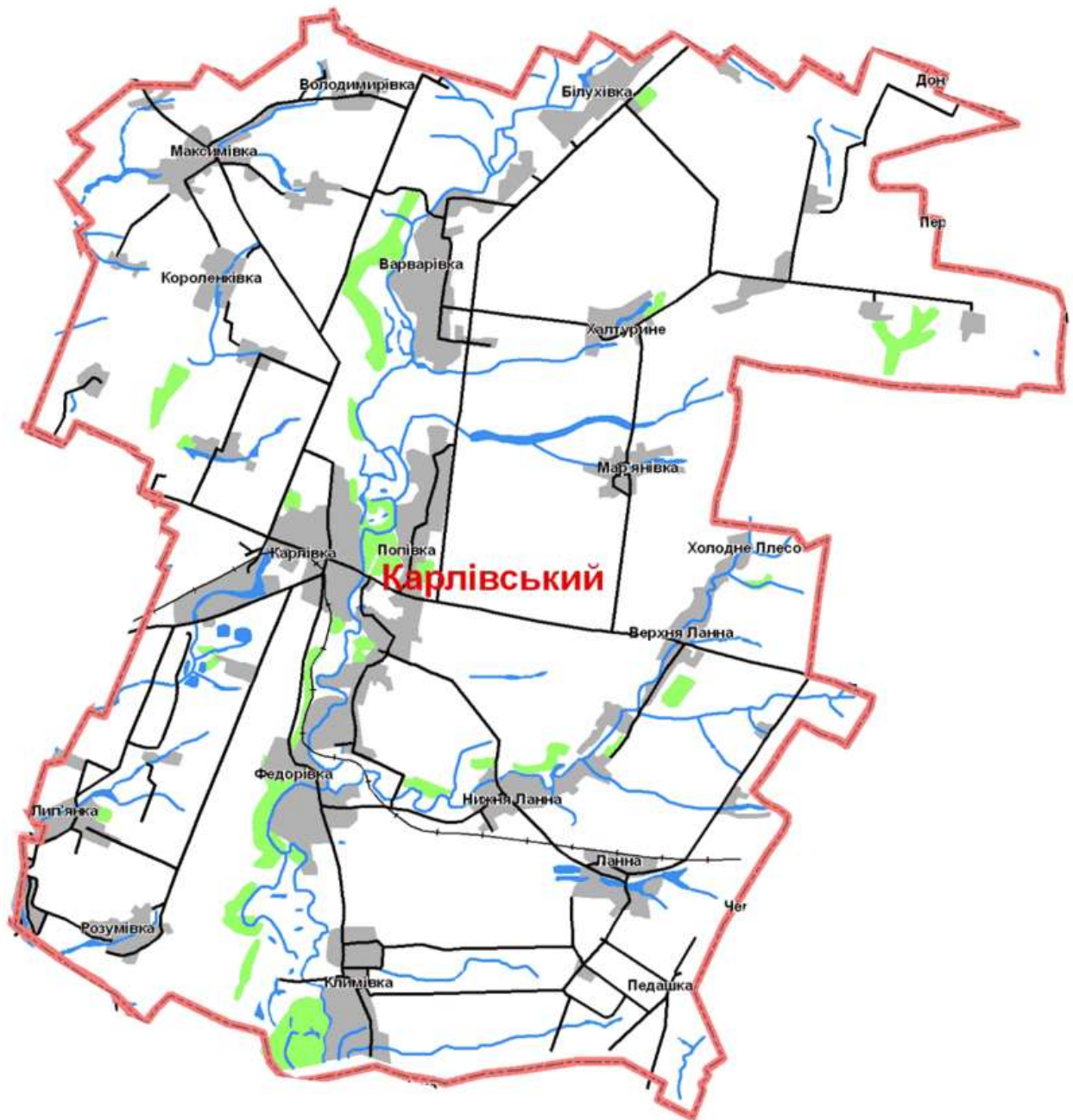


Рисунок 2.1 – Схема розміщення селища Попівка на схемі Карлівської територіальної громади.

Попівка– селище Карлівської територіальної громади Полтавського району Полтавської області району, розташоване на лівому березі річки Орчика. Село Попівка відзначилось нагородами за ударні темпи заготівлі сільськогосподарських продуктів у 1960 році за що отримало відзнаки і

										Арк.
										18
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат						

KPM 601-БЗ 20152

грамоти.

Таблиця 2.1

Паспорт селища Попівка

1	Чисельність населення станом на 1 серпня 2021 р., у тому числі дітей:	3277
	дошкільного віку	167
	шкільного віку	343
2	Кількість населених пунктів, що входять до складу спроможної територіальної громади	5
3	Обсяг доходів (розрахунковий) спроможної територіальної громади, гривень, у тому числі:	45094,2
	сформованих відповідно до статті 64 Бюджетного кодексу України	31468,3
	бюджет розвитку	11570,0
	базової дотації	
	реверсної дотації	2083,6
4	Площа території спроможної територіальної громади, км ²	33389,8
5	Кількість закладів, що утримуються за рахунок бюджету органів місцевого самоврядування, у тому числі:	16
	загальноосвітніх навчальних закладів I—III ступеня	1
	загальноосвітніх навчальних закладів I—II ступеня	-
	загальноосвітніх навчальних закладів I ступеня	-
	дошкільних навчальних закладів	1
	закладів позашкільної освіти	-
	закладів культури	4
	закладів фізичної культури	1
	фельдшерсько-акушерських пунктів	2
	амбулаторії, поліклініки	1
	лікарень	-
	станцій швидкої допомоги	-
6	Наявність приміщень для розміщення державних органів, установ, що здійснюють повноваження щодо:	6
	правоохоронної діяльності	1
	реєстрації актів цивільного стану та майнових прав	1
	пенсійного забезпечення	1
	соціального захисту	1
	пожежної безпеки	1
	казначейського обслуговування	1
7	Наявність приміщень для розміщення органів місцевого самоврядування	2

У XVII столітті українські селяни, гнані під нестерпним гнітом польських панів, бігли у білий світ шукати кращої долі і кращого життя. Один із загонів біженців з правобережної України зупинився серед буйного

					КРМ 601-БЗ 20152	Арк.
						19
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

степового різнотрав'я біля русла невідомої їм річки. Осілих біженців привабляли родюча земля, красива, мальовнича природа..

Територія , на якій знаходиться сучасне селище, у другій половині ХІХ століття належало герцогу Макленбург - Стрелецькому, який жив на той час у Німеччині. Попівська земля становила частину всього управління Карлівської економії великої княгині Олени Павлівни. Ці землі використовувалися для випасання тонкорунних овець, які були головним джерелом прибутку. Управителем працював Євгеній Миколайович Шейдеман, тому економія носила ім'я Шейдеманово. З 1898 року почала діяти залізниця Полтава – Карлівка – Красноград, а платформу називали Котлярівка (за назвою села Котлярівка, яке розташоване на лівій стороні залізниці).

Природно – кліматичні умови. Клімат селища Попівка помірно континентальний з нестійкою вологістю, холодною зимою та жарким, а іноді і сухим літом середня багаторічна температура повітря становить 7,0-7,2 С. Найбільш холодним місяцем є січень -6,9,-7,0 С, найбільш теплим липень +20,6 до 21 С. Абсолютний мінімум температури досягає -38 С, а максимум +37 С, що говорить про можливість вимерзання озимої пшениці, деяких плодових дерев в садках, але це буває дуже рідко. Термін безморозного періоду -171 день, з температурою вище 10С- 165 днів.

Середньорічна сума опадів становить 481 мм. Оподи літнього періоду становить 337мм.

Гідротермічний коефіцієнт за теплий період (IV –VIII) становить 1,11 для зернових культур (за останні 10 років). У цілому кліматичні умови по кількості тепла, світла та вологості є сприятливі для вирощування всіх районованих сільськогосподарських культур.

Разом з цим деякі особливості клімату – посуха та сильні вітри, а також коливання окремих кліматичних показників по роках, потребує суворого дотримання режиму всього комплексу агротехнічних заходів та збереження вологості в ґрунті та захисту ґрунтів від водної та вітрової ерозії.

					КРМ 601-БЗ 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		20

Територія селища розташована в межах середнього Придніпров'я.

Рельєф селища Попівка потребує суворого дотримання культури землеробства, та визначає необхідність широкого застосування ґрунтозахисної технології обробітку сільськогосподарських культур.

Гідрографічна сітка представлена р. Орчик. По своєму режиму річка відноситься до рівнинного типу та характеризується чітко вираженим високим весняним паводком. В роки багатосніжних зим річка заливається весняними талими водами. Время затоплення коливається від 1 -2 тижнів до 2-х місяців, а то і більше.

Після закінчення весняного паводку настає стійкий рівень води він триває 3 – 4 місяця і завершується в вересні – жовтні .

Найвищий рівень спостерігається в серпні – вересні.

Зрошення на території селища не застосовується в зв'язку з малою кількістю води.

За останні роки на території села як і всій території громади у цілому склався різкий спад рівня ґрунтових вод.

2.2. Характеристика земельного фонду

У статті 18 Земельного Кодексу України визначається, що всі землі в межах території України незалежно від їх природнього стану складають одне ціле - землі України. До земель України належать як території, вкриті шаром ґрунту (те, що зазвичай називають землею), так і території з голою материнською породою (гірські масиви тощо) і днища річок та інших водойм. Об'єднуючою ознакою для всіх земель є те, що вони виступають об'єктом суспільних відносин, які регулюються нормами земельного права.

Згідно із ЗК України всі землі в межах території нашої країни склали земельний фонд України. При підготовці цього Кодексу було вирішено відмовитися від використання термін «земельний фонд» через те, що земельний фонд поділяється на частини, у назві яких також є слово

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						21
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

«фонд»: землі водного фонду і землі лісового фонду. З метою уникнення дублювання назви земель країни як єдиного цілого та окремих їх складових (фонд у фонді) у цьому Кодексі термін «земельний фонд України» замінено терміном «землі України».

Поділ земель України на категорії здійснений на основі природних (екологічних) ознак та соціально-економічних і виробних характеристик використання земель. Він має на меті забезпечити задоволення відповідних потреб суспільства, наприклад, потреб у якісному навколишньому середовищі, у вирощуванні продовольчої продукції, у розміщенні та розвитку населених пунктів тощо. Використання земель для задоволення потреб суспільства обумовлює необхідність установлення певних правил їх використання та охорони, які закріплюються в нормах права. Однак слід зазначити, що земельне законодавство містить і правові норми, які визначають загальні, спільні для всіх категорій земель правила їх використання та охорони. Отже, в структурі правового режиму кожної категорії земель представлені як загальні правові норми, які стосуються використання та охорони всіх категорій земель України, так і правові норми, якими визначаються особливості використання та охорони земель конкретної категорії. Сукупність правових норм, які регулюють суспільні відносини щодо використання та охорони земель певної категорії становить правовий режим категорії земель.

Характеристика земельного фонду селища також відображена у таблиці 2.2 і у формі діаграми рисунок 2.2.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги).

б) несільськогосподарські угіддя;

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		22

Таблиця 2.2

Характеристика земельного фонду селища Попівка за категоріями земель

№ п/н	Використання земель згідно категорій	Площа, га	Питома вага, %
1	Землі сільськогосподарського призначення	6667,3	63,03
2	Землі житлової забудови	226,49	7,54
3	Землі промисловості	16,61	5,31
4	Землі громадського призначення	8,0	1,53
5	Землі комерційного використання	1,3	0,25
6	Землі технічної інфраструктури	6,8	1,30
7	Землі оздоровчого призначення	3,8	0,73
8	Землі зв'язку	0,05	0,01
9	Землі рекреаційного призначення	12,3	2,36
	Землі водного фонду	10,65	17,94
	ВСЬОГО	7591,8	100

В таблиці 2.2 наведено характеристику земельного фонду за сільськогосподарськими вгіддями.

Таблиця 2.3

Характеристика земельного фонду селища Попівка за вгіддями

№н/п	Назва вгідь	Площа, га	Питома вага, %
1.	Сільськогосподарські землі	6667,3	60,0
2.	Ліси та інші лісовкриті площі	6,7	1,3
3.	Забудовані землі	226,49	25,6
4.	Відкриті заболочені землі	7,8	1,5
5.	Водний фонд	10,65	11,6
	ВСЬОГО	7591,8	100

Характеристику земельного фонду за вгіддями можна відобразити також у формі діаграми рисунок 2.2.

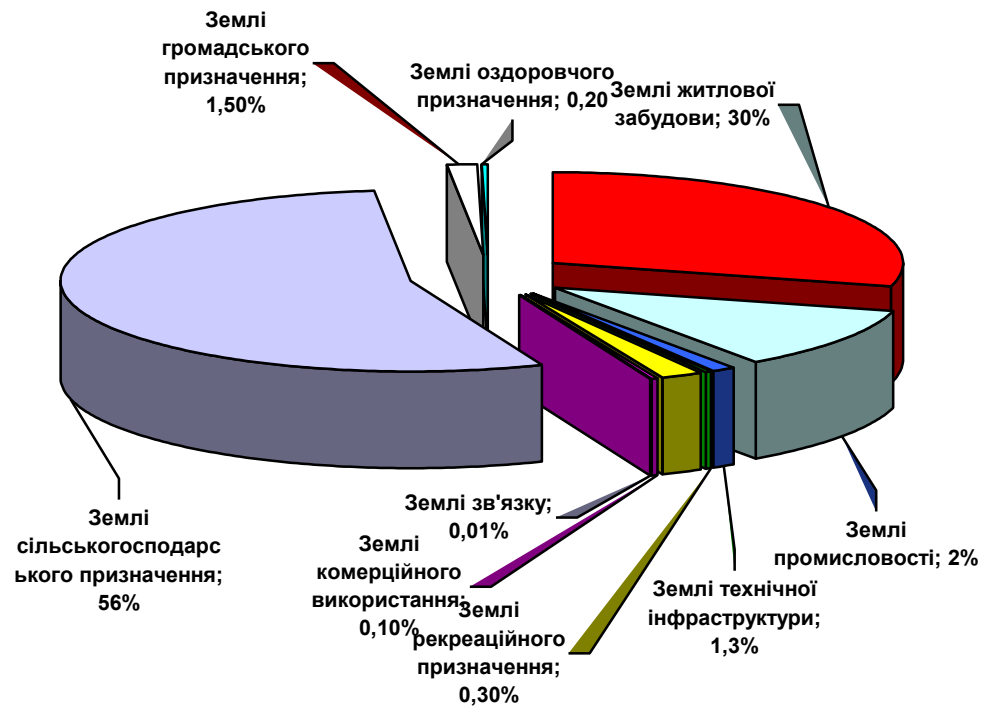


Рисунок 2.2 – Характеристика земельного фонду селища за категоріями

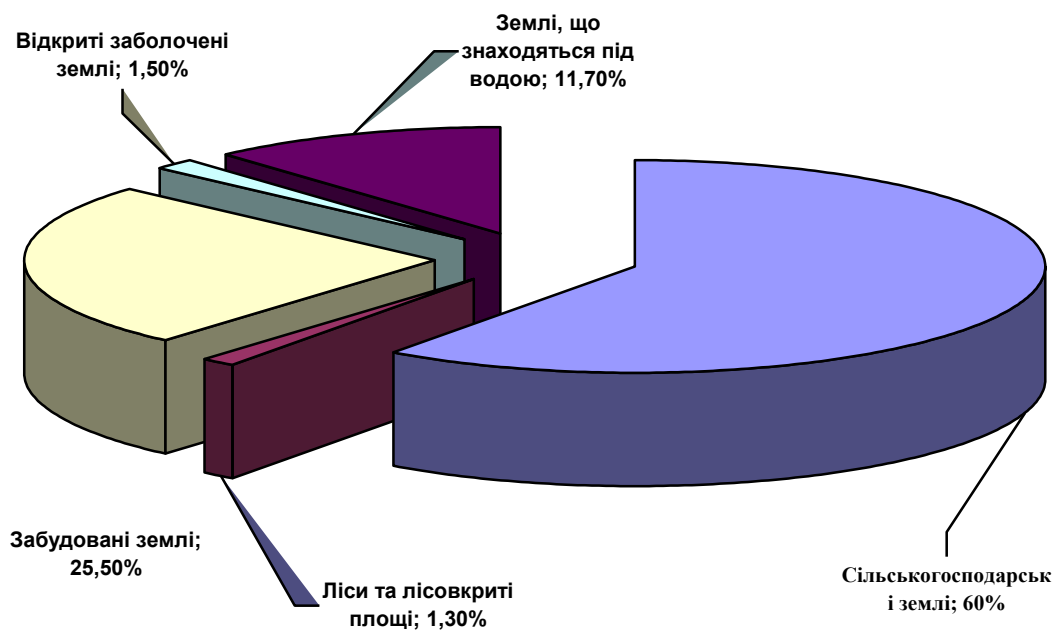


Рисунок 2.3 – Характеристика земельного фонду за угіддями

Таблиця 2.3

Характеристика земельного фонду за власниками землі та землекористувачами

№ н/п	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності не надані у власність або користування	Площа, га	Питома вага, %
1.	Громадяни, яким надані землі у власність та користування	89,3	17,11
2.	Заклади, установи, організації	6,9	1,32
3.	Промислові та інші підприємства	139,9	26,81
4.	Землі зв'язку	0,05	0,01
5.	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населеного пункту	285,75	54,75
	ВСЬОГО	521,9	100

Характеристика земельного фонду за власниками та землекористувачами відображена в процентному відношенні на рисунку 2.4, також у формі діаграми.

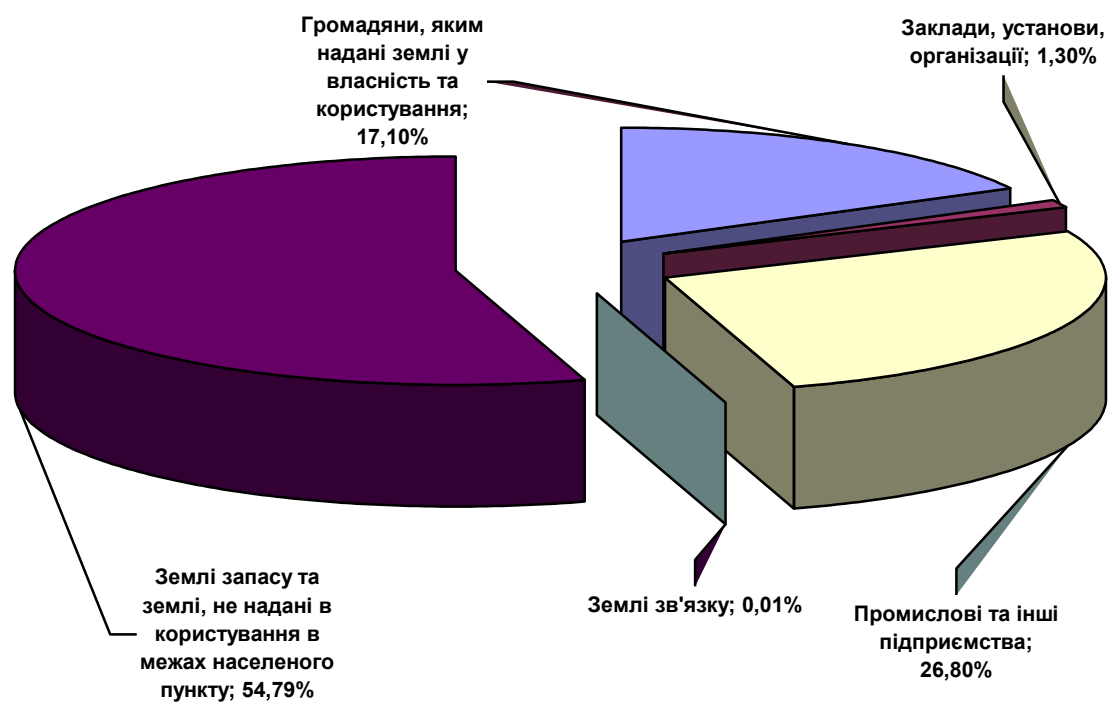


Рисунок 2.4 – Характеристика земельного фонду селища за власниками та землекористувачами.

Визначення ґрунтового покриву території. З точки зору сучасної макроекономіки землі сільськогосподарського призначення розглядаються не тільки як просторовий базис, але як і головний засіб виробництва, який характеризується продуктивністю сільськогосподарських рослин, зумовленою родючістю ґрунту. За критерієм виробничої діяльності головним призначенням земель сільськогосподарського призначення є виробництво продукції рослинництва, яке характеризується відповідними показниками урожайності сільськогосподарських рослин.

Звичайно, показники урожайності залежать не тільки від природних властивостей ґрунтів, але й від природно - кліматичних умов місцезнаходження земельної ділянки та багатьох інших факторів, притаманних сучасним агровиробничим технологіям. Існує логічний зв'язок між землею як економічною категорією, родючістю ґрунту, урожайністю сільськогосподарських рослин та оцінкою земель. Якісні характеристики ґрунтів значною мірою впливають на оцінку вартість земельної ділянки і тому їх врахування при здійсненні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є обов'язковим.

Природні властивості ґрунтів діляться на дві групи: основну та модифікаційну.

До основної відносяться наступні природні властивості ґрунтів: вміст гумусу; потужність гумусових горизонтів; вміст фізичної глини (індекс фізичного стану), механічний склад тощо.

До модифікаційних характеристик відносяться: засолення, солонцюватість, кислотність, оглеєння, еродованість, змитість, скелетність та інші. Найсуттєвішим, показником якості ґрунту є кількість вмісту гумусу.

Природні властивості ґрунтів залежать як від умов зовнішнього середовища, так і від господарської діяльності людини. До основних факторів зовнішнього середовища, які впливають на процес ґрунтоутворення, відносяться: кліматичні умови, рельєф місцевості, материнські (ґрунтоутворюючі) породи, рослинний покрив, підґрунтові води та інші.

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						26
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Природні властивості ґрунтів змінюються також в результаті господарської діяльності людини. Застосування заходів щодо окультурення ґрунтів (зрошення, осушення, хімічна меліорація шляхом вапнування, гіпсування та інші) зумовлює поліпшення фізико-хімічних властивостей ґрунтів та підвищення їх родючості.

За даними якісного обліку земель на 01.11.1990 найпоширенішими в Україні ґрунтами є чорноземи і близькі до них лучно - чорноземні ґрунти, які разом займають 72,7% орних земель, і є найродючішими на території України. [43]

У контексті якісних характеристик слід також розглядати забрудненість ґрунтів. За даними Ради по вивченню продуктивних сил України, до забруднених відносяться ґрунти, в яких концентрація одного чи кількох інгредієнтів перевищує більш ніж удвічі їх середній природний вміст [41], За походженням виділяються два види забруднення: техногенне і агрогенне, які в свою чергу поділяються на хімічне, радіоактивне і біологічне. Внаслідок надмірного застосування добрив і пестицидів та внаслідок забруднення важкими металами виділяється три ступені забруднення ґрунтів: слабка, середня та сильна.

Вплив забрудненості на оцінку вартість земельної ділянки повинен враховуватись при здійсненні грошової оцінки. Показники забрудненості ґрунтів відображаються в базах даних державного земельного кадастру і встановлюються шляхом проведення ґрунтових, геоботанічних, радіологічних та інших обстежень і розвідувань. Забрудненість ґрунтів картографується шляхом складання тематичних карт забрудненості ґрунтів з встановленням видів забруднення та меж зон забруднених земель в розрізі окремих господарств та регіонів.

Оскільки великомасштабні обстеження ґрунтів на територіях населених пунктів не проводились, інформація про їх ґрантовий покрив відсутня. Орієнтовна карта ґрунтового покриття території селища складена за допомогою використання наявних карт суміжних територій та допоміжних

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		27

матеріалів, а саме: топографічних карт, фото планів, а також рекогносцирувального обстеження території селища.

На території села виділено 4 агровиробничих групи ґрунтів:

-чорноземи звичайні середньогумусні глибокі важкосуглинкові широких вододільних плато (шифр 58е);

-чорноземи звичайні слабозмиті важкосуглинкові схилів до 1 (шифр 65е);

-лучні слабосолонцюваті засолені важкосуглинкові ґрунти днищ балок (шифр 134е);

-чорноземи намиті важкосуглинкові днищ балок (шифр 209е).

За результатами виконаних робіт складено картограму агровиробничих груп ґрунтів та експлікацію агровиробничих груп. Графічне відображення показане на картограмі агровиробничих груп ґрунтів (на рисунку 2.4) території селища в розрізі сільськогосподарських угідь. [43]

В таблиці 2.4 показана експлікація агровиробничих груп ґрунтів території селища в розрізі сільськогосподарських угідь.

Де землі які надані громадянам у власність і користування займають площу - 53,94 га., на агрогрупах площею(58е-17,8 га., 65е-36,14га.);

В тому числі:

рілля – 45,74 га., (58е-15,02 га., 65е-30,72 га.);

багаторічні насадження – 8,2 га., (58е-2,78 га., 65е-5,42 га.);

Землі, які не надані у власність або користування (землі резервного фонду населеного пункту) - 235,2 га.,(58е-41,1 га., 65е-180,1 га., 134е-12,2 га., 209е-1,8 га.);

В тому числі:

рілля – 174,0 га., (58е-39,5 га., 65е-133,5 га., 209е-1,0га.);

пасовища-61,2 га., (58е-1,6 га., 65е-46,6 га., 134е-12,2 га., 209е-0,8га.);

Землі ТОВ «Промінь» 23,8 га., (65е-20,8 га., 134е-2,0 га.,58е-1,2 га.);

В тому числі: пасовища-22,8 га., (65е-20,8 га., 134е-2,0 га.);

В тому числі:

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		28

Рілля-1,2 га., (58е-1,2 га.);

Всього сільськогосподарських угідь-313,14 га., (58е-60,1 га.,65е-237,04 га., 134е-14,2 га., 209е-1,8 га.)

Таблиця 2.4

Експлікація агро виробничих груп ґрунтів території селища в розрізі сільськогосподарських угідь

№ п/п	Назва землекористувачів категорій земель та угідь	Загальна площа, га.	В тому числі по агро виробничих групах ґрунтів			
			58е	65е	134е	209е
1.	Землі, які надані громадянам у власність і користування	2456	17,8	36,14		
	в т.ч. рілля	45,74	15,02	30,72		
	баг.насадження	8,2	2,78	5,42		
2.	Землі,які не надані у власність або користування (землі резервного фонду нас.пункту)	235,2	41,1	180,1	12,2	1,8
	в т.ч. рілля	174,0	39,5	133,5		1,0
	пасовища	61,2	1,6	46,6	12,2	0,8
3.	ТОВ «АПК Докучаєвські чорноземи»	22,8		20,8	2,0	
	в т.ч. пасовища	22,8		20,8	2,0	
4.		1,2	1,2			
	В.т.ч ріллі	1,2	1,2			
	Всього с.г.угідь	313,14	60,1	237,04	14,2	1,8
	В.ч.рілля	220,94	55,72	164,22		1,0
	сади	8,2	2,78	5,42		
	пасовища	84,0	1,6	67,4	14,2	0,8

В тому числі:

рілля-220,94 га., (58е-55,72 га.,65е-164,22 га., 209е-1,0 га.);

сади-8,2га, (58е-2,78 га., 65е-5,42 га.);

пасовища-84,0 га., (58е-1,6 га., 65е-67,4 га., 134е-14,2 га., 209е-0,8 га.).

										Арк.
										29
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат						

KPM 601-БЗ 20152

Отже, найбільша агровиробнича група ґрунтів 65е-площею 237,04 га., с.-г. угідь 164,22 га., з яких займає рілля. Найменша 134е-площею 1,8 га., с.-г. угідь з яких 1,0 га., займає рілля.

2.3. Земельно-оціночна структуризація населеного пункту та виділення оціночних районів

Для вирішення завдання економіко-планувального зонування неодмінною умовою є виділення земельно оціночних одиниць (оціночних районів) - територіальне і функціонально визначених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населених пунктів. Слід пам'ятати, що оціночні райони є робочими одиницями оцінки, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу, а також від технічних можливостей авторського колективу по обробці та аналізу статистичного матеріалу. Чим детальніша земельно-оціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.

Оціночні райони виділяються у встановлених межах населених пунктів. Вони розділяються: магістралями загальноміського та районного рівня, межею смуги відводу залізниці, природними рубежами (річки, струмки, канали, рівчаки і тощо), в окремих випадках -межами ділянок виробничих підприємств.

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх земельно оціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту. До оціночних районів не включається полоса відводу залізниці, за винятком привокзальних площ. Межі оціночних районів, як правило, не повинні перетинати меж адміністративних районів та порушувати планувальну мережу населеного

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						30
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дат</i>		

пункту .

Грошова оцінка передбачає визначення ступеня територіальної неоднорідності функціонально-планувальних, соціально-економічних, екологічних та інших умов функціонування сільської території, що в кінцевому результаті визначає цінність території окремих частин селища.

Після аналізу існуючої ситуації в селі на основі вивчення та аналізу картографічних та ґрунтових матеріалів, а також натурного обстеження території населеного пункту було виділено 2 оціночних райони. Склад земель у межах оціночних районів та основні їх характеристики наводяться в таблиці 2,5.

Таблиця 2.5

Земельно - оціночна структуризація території села Попівка

Номер оціночного району	№ контурів, що входять в район	Площа, га	Коротка характеристика
1	87,86,88,102,96,14,317,321,323,324,327,328,331,333,335,344,342,14,338,63,60,58,112,114,39,40,37,56,54,52,89,345,343,61,113а,113б,113в,113г,90,97,101,103,105а,105б,100,98,107,2,64,65,66,67,68,69,70,71,72,74,75,76,83,80,81,82,60,70,330,329,330/1,77,22,84/1,29,29/1,16/1,14в,52/1541,58/1,77/1,31/1,336,325,336/1,16/21/73/55,53,93,94,92,111,91,31,334,332,333/4/1,342,341,342/1,339,340,337в,346,62,59,57,109,78,41,42,95,11/1,13,110,30,38,104,106,19,20,49,24,29/1,36,35,44,8/1,8,8/11,27,7,9,17,25,26,28,32,47,50,84,85,23,46,116,45,350/1,99,108,113в,29,126,46,	166,9	Центральна частина села
2	355,359,353,453,451,349,465/1,423,424/1,436,432,428,442/1,358,356,357,361,360,441,449,354/1,440,444,460,445/1,462,466/1,456,420,424,422,425,435,433,429,430	27,7	Квартали на відстані більше 1,5 км від центру села , в Пд. Сх. Частині села
	Водний фонд (крім боліт водного фонду)	60,3	
	Болото	7,8	
	Сільськогосподарські вгіддя	259,2	Землі для сінокосіння та випасання худоби,землі загального користування, резервні території села
	РАЗОМ	521,9	

Для проведення по факторної оцінки цінності забудованих земель селища здійснена земельно-оціночна структуризація території: виділено земельно-оціночні, функціонально-однорідні планувальні одиниці, в межах яких у подальшому здійснено збір, обробка та розрахунок окремих коефіцієнтів якості території.

В площу оціночної території включено всі землі в межах існуючої межі облаштування.

Землі резервного фонду населеного пункту для будівництва та розширення особистих та підсобних господарств, землі для сінокосіння та випасання худоби площею - 259,2 га, оцінюється окремо, як сільськогосподарські вгіддя.

Встановлення меж економіко-планувальних зон та визначення коефіцієнта K_m 2.

Тепер розглянемо визначення зонального коефіцієнта K_m 2, який характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території селища (економіко-планувальної зони). Це обумовлює необхідність її земельно оціночної структуризації економіко-планувального зонування території. Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території.
2. Доступність до:
 - місць концентрації трудової діяльності (місць прикладання праці);
 - центрів громадського обслуговування;
 - місць масового відпочинку;
 - центру міста.
3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території.
4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення.
5. Екологічна якість території.
6. Соціально-містобудівна привабливість середовища:

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						32
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- різноманітність місць прикладання праці;
- наявність історико-культурних та природних пам'яток;
- естетика архітектурної забудови тощо.

Кількість факторів, що враховуються при здійсненні економіко-планувального зонування, визначається насамперед величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Кількість, межі економіко-планувальних зон, а також значення коефіцієнтів K_{m2} є не наперед за даними параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту. Існує кілька підходів до вирішення завдання економіко-планувального зонування, але неодмінною умовою в кожному з них є виділення земельно оціночних одиниць (оціночних районів) територіальне і функціонально визначених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населених пунктів.

Слід пам'ятати, що оціночні райони є робочими одиницями оцінки, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу, а також від технічних можливостей авторського колективу по обробці та аналізу статистичного матеріалу. Чим детальніша земельно оціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.[26]

Існують чотири методи визначення зонального коефіцієнта та його складових:

- вартісний;
- функціональний;
- соціологічний;
- експертний.

Вартісний метод базується на переведення дії кожного з факторів, які впливають на якість території в певну суму грошей. Цей метод активно розвивався у працях С.Кабакової [42] і в свій час широко застосовувався при

оцінці різних населених пунктів СРСР. Однак, на сьогодні, через складність збору інформації про вартість окремих факторів в межах оціночних одиниць, а також некоректність оцінки деяких з них, цей метод не застосовується.

Функціональний метод є одним з головних при здійсненні пофакторної оцінки території. Функціональний метод широко застосовувався в Україні всіма розробниками комплексної економічної та грошової оцінки земель і зараз є обов'язковим при оцінці території великих, крупних та найкрупніших міст. Існує специфіка застосування цього методу при оцінці різних факторів оцінки.

Соціологічний метод є одним з найкоректніших при пофакторному аналізі якості території оціночних районів. Цей метод доцільно застосовувати при грошовій оцінці крупних та найкрупніших міст.

Суть соціологічного методу полягає у визначенні за допомогою спеціальної соціологічної анкети оцінка здійснюється за 5-бальною або 10-бальною шкалою і потім узагальнюється методами математичної статистики. На виході ми отримуємо комплексний індекс цінності території I_i .

Експертний метод є найпоширенішим серед методів грошової оцінки. Він базується на оцінці групою експертів, які добре знають умови населеного пункту.

Обробка результатів експертної оцінки здійснюється шляхом застосування методів математичної статистики з урахуванням ваги факторів та частки площі району у загальній площі всього населеного пункту. [26]

Для встановленні меж економіко-планувальних зон села Попівка був застосований найпоширеніший експертний метод оцінки оціночних районів села, який виконувався в такому порядку:

1. Заповнена анкета експертної оцінки, яка включає 16 факторів, які можуть вплинути на величину комплексного індексу цінності району (таблиця 2.5)

2. Оцінка окремого фактору встановлювалася за 5-ти бальною шкалою, при цьому 5-ми балами оцінювалося найкраще значення фактору, а

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						34
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

балом 1-відсутність фактору, або найгірше його значення.

3. Визначена сума балів оцінки всіх факторів.

4. Визначено середній бал району та середньозважений бал селища.

5. Визначено комплексний індекс цінності для кожного оціночного району, яка частка від ділення середнього балу по району та середньозваженого балу по селищу. [43]

Таблиця 2.5

Анкета експертної оцінки території

№ н/п	Фактор	Оціночні райони	
		1	2
1	Доступність до центру населеного пункту	5	3
2	Доступність до концентрованих місць прикладання праці	5	4
3	Доступність до місць відпочинку	5	3
4	Доступність до зупинок громадського транспорту	5	4
5	Рівень теплопостачання	4	1
6	Рівень газопостачання	5	5
7	Рівень водопостачання	5	1
8	Рівень каналізування	3	1
9	Інженерна підготовка території	5	4
10	Забезпечення магазинами	5	3
11	Забезпечення закладами побутового обслуговування	5	3
12	Забезпечення культ. та спортивними закладами	5	3
13	Забезпечення школами	5	3
14	Забезпечення дитячими садками та яслами	5	3
15	Рівень за шумливості	2	4
16	Якість ґрунтів	4	4
17	Сума балів	73	49

З метою узагальнення оцінки території окремих оціночних районів та виділення однотипних за споживчими якостями і функціональним використанням одиниць виділено 2 економіко - планувальних зони на

території села Попівка. Значення зонального коефіцієнта Км 2 для окремої економіко - планувальної зони, визначено, як середньозважене (за частиною площі району) індексів уі оціночних районів, які входять до цієї зони (розрахунок наведено в таблиці 2.6)

Таблиця 2.6

Розрахунок комплексного індексу Іі

Оціночні райони	Сума балів по району	Середній бал	Площа	Іі
1	73	4,56	166,9	1,05
2	49	3,06	27,7	0,71
Середньозважений бал		4,35	194,6	

Наступною стадією економіко-планувального зонування території населеного пункту є об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. При об'єднанні оціночних районів у зони враховується дія трьох факторів:

1. Суміжність районів
2. Переважно однотипне функціональне використання
3. Близькість значень комплексного індексу цінності території (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно різнитися між собою).

Таблиця 2.7

Значення коефіцієнта Км 2

Економіко – планувальні зони	Оціночні райони, які включені до зони	Км 2
I	1	1,05
II	2	0,75

Для виконання грошової оцінки земель села використовується така документація, яка визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Для грошової оцінки земельних ділянок в межах населених пунктів генеральний план є найціннішим документом як з точки зору насиченістю інформацією, так і її комплексності та якості.

Одним з елементів методичного забезпечення робіт з грошової оцінки земель населених пунктів є розробка відповідних еталонних проектів зазначеними центрами під керівництвом робочих груп, створених та затверджених Державним комітетом України по земельних ресурсах з ціллю деталізації методичних підходів до оцінки земель населених пунктів. Подальші кроки по методичному забезпеченню робіт з грошової оцінки земель усіх категорій, зокрема й оцінки земель населених пунктів, методичні центри здійснюватимуть на основі діючої нормативно-правової бази, яка проаналізована вище, та актів, що будуть її розвивати і вдосконалювати.[4]

Визначення функціональних та локальних факторів у межах економіко - планувальних зон.

Кінцевим результатом грошової оцінки завжди є оцінка земельної ділянки. Визначення базової вартості 1 м² земель у населеному пункті, встановлення зонального коефіцієнту К_{м2} визначає важливі чинники оцінки, але на цьому не завершується. На величину рентного доходу конкретної ділянки, окрім зональних, впливають також локальні фактори та функціональне використання земельної ділянки.

Локальні особливості розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони (яка, здебільшого, являє собою квартал, групу кварталів, виробничу зону, тобто території, обмежені характерними планувальними рубежами та однотипні за функціонально-планувальними якостями) мають відігравати певне значення при оцінці земельної ділянки. Ситуаційне розташування земельної ділянки (прилягання до містоформуючої магістралі, громадського центру, чи, навпаки, розташування на периферії зони, (у глибині кварталу); наявність, чи відсутність мереж інженерної інфраструктури; розташування на території ділянки пам'яток архітектури, чи їх відсутність, можуть (до 1,5 рази) збільшити, або зменшити її цінність і,

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						37
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

тим самим, впливаючи на кінцеву грошову оцінку ділянки.

На практиці доволі часто виникають складнощі із визначенням локальних коефіцієнтів та застосуванням картографічного матеріалу, що забезпечує визначення розповсюдження того, чи іншого фактору. Спробуємо розібратись у цьому питанні.

Згідно з Порядком грошової оцінки земель населених пунктів максимальна кількість локальних факторів, що можуть бути застосовані у грошовій оцінці складає 30. Всі локальні фактори розбиті на 6 груп (функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, інженерно-геологічні, історико-культурні, природно-ландшафтні та санітарно-гігієнічні) залежно від природи їх формування. Частина факторів (їх 14) здійснює підвищений вплив на вартість земельної ділянки, а частина (решта 16) понижуючий [26].

Загальне правило застосування локальних коефіцієнтів, що присвоюються кожному фактору таке:

1. Наявність фактору та величина коефіцієнта для кожного населеного пункту визначаються та обґрунтовуються у грошовій оцінці земель населеного пункту. В рамках цієї ж роботи виконується карта розповсюдження локальних факторів у масштабі 1:5000

2. Значення коефіцієнта для кожного фактору є фіксованим, виключається кілька значень коефіцієнту для одного й того ж населеного пункту (наприклад, коефіцієнт на розташування земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів не може становити для одних ділянок населеного пункту 1,04, для інших 1,1)

3. Загальний сукупний коефіцієнт КмЗ визначається шляхом множення всіх локальних коефіцієнтів, які проявляються на даній земельній ділянці.

Отже, функціонально-планувальні фактори за новим порядком грошової нормативної оцінки земель станом на 2021р. не змінилися.

Всі функціонально-планувальні фактори визначаються на основі існуючої проектно-планувальної документації по населеному пункту.

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						38
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Функціонально - планувальні фактори

Місцезнаходження земельної ділянки:	станом на 2021р.
в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,04-1,20
в зоні магістралей підвищеного місто формуючого значення	1,05-1,20
в зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту	1,04-1,15
в зоні пішохідної доступності до національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісів, зелених зон, пляжів	1,04-1,15
у приреєвковій зоні (ділянка знаходиться або прилягає до відводу залізниці, має під'їзну залізничну колію);	1,04-1,10

Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів визначається на основі вивчення плану існуючого стану міста з урахуванням деяких рішень генерального плану.

Громадський центр - це зона концентрованого зосередження закладів обслуговування епізодичного та періодичного використання. Зона пішохідної доступності громадського центру складає 300-500 м залежно від величини міста та характеру планувальної структури.

Місцезнаходження земельної ділянки в зоні магістралей підвищеного містоформуєчого значення визначається на основі планувального каркасу населеного пункту згідно з рішенням генерального плану та транспортної схеми населеного пункту.

Магістраль підвищеного місто формуючого значення магістраль (вулиця) загальноміського та районного значення, пішохідна вулиця, транспортно-вантажна магістраль, які формують сельбищні та виробничі

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						39
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

планувальні утворення.

Зона впливу магістралі місто формуючого значення залежить від значення магістралі у транспортно-планувальному каркасі населеного пункту та характеру оточуючої забудови. Зона впливу магістралі приймається на відстань 100-500 м залежно від планувальної ситуації та пішохідної доступності.

Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту. До швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту відносяться:

- виходи станцій метрополітену;
- зупинки швидкісного трамваю;
- майданчики станцій та платформи;
- автовокзали та автостанції;
- залізничні вокзали;
- аеропорти;
- річкові та морські вокзали.

Пішохідну доступність об'єктів швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту слід приймати для:

- виходів станцій метрополітену та станцій швидкісного трамваю 500 метрів;
- решти об'єктів 500-1000 метрів.

Величина пішохідної доступності залежить від рангу населеного пункту. Для великих, крупних та найкрупніших міст приймаються верхній показник, для середніх середнє значення, для малих міст, селищ і сіл нижнє.

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

Пішохідна доступність до природоохоронних та рекреаційних об'єктів приймається залежно від його статусу та рангу населеного пункту у межах 500 метрів.

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						40
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Місцезнаходження земельної ділянки у прирейковій зоні (ділянка знаходиться або прилягає до відводу залізниці, має під'їзну залізничну колію). Даний фактор застосовується лише для ділянок виробничих (промислових, комунальних, складських) територій. До прирейкової зони відноситься територія у межах відводу підприємства, по якій пролягають під'їзні залізничні шляхи до точки їх з'єднання з магістральною залізницею. Дотичне прилягання до ділянки під'їзних шляхів прирівнюється до їх наявності. [26]

Таблиця 2.10

Інженерно - інфраструктурні фактори

Назва фактору	станом на 2021р.
Земельна ділянка, що прилягає до вулиці без:	0,90-0,95
централізованого водопостачання	0,90-0,95
каналізації	0,90-0,95
тепломережі	0,90-0,95
централізованого газопостачання	0,90-0,95

Отже, інженерно-інфраструктурні фактори за новим порядком грошової нормативної оцінки земель станом на 2021 р. не змінилися.

При визначенні прилягання земельної ділянки до вулиці, що має ті, чи інші елементи магістральної інженерної інфраструктури, в кожному конкретному випадку слід враховувати наявність розвідної мережі, можливості підключення до неї та принципової важливості використання на земельній ділянці даного елемента інфраструктури. Скажімо, для земельної ділянки садибної забудови фактор прилягання до вулиці з тепломережою не має суттєвого значення через відсутність необхідності використання цієї мережі.

Інженерно - геологічні фактори

Назва фактору	станом на 2021р.
Місцезнаходження земельної ділянки: в межах території, що має схил поверхні понад 20%	0,85-0,90
на ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/см ² при потужності понад два метри	0,85-0,95
в зоні залягання ґрунтових вод менше трьох метрів	0,90-0,95
в зоні затоплення паводком понад 4% забезпеченості (шар затоплення понад два метри)	0,90-0,95
в зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується	0,90-0,95
в зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія - яри понад 10 м)	0,75-0,90
на намивних (насипних) територіях	1,02-1,07

Отже, змінився інженерно-геологічний фактор (в зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія - яри понад 10 м)) з 0,85-0,90 на 0,75-0,90 станом на 2020р.

Місцезнаходження земельної ділянки в зоні прояву того, чи іншого інженерно-геологічного фактора визначається лише на підставі залучення відповідного картографічного матеріалу. Вибір значення локального коефіцієнта залежить від важливості прояву фактора в даному населеному пункті і здійснюється експертним шляхом. В деяких випадках перелік інженерно-геологічних факторів може бути розширено за рахунок включення до них інших факторів, характерних для даного регіону і даного населеного пункту (підроблені території, виходи метану на поверхню, сейсмонебезпечні ареали, ділянки територій з проявом абразії морського узбережжя тощо).

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						42
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Історико.-культурні фактори

	станом на 2021р.
Місцезнаходження земельної ділянки в:	
Межах заповідної території	1,08-1,20
зоні регулювання забудови	1,07-1,11
зоні історичного ландшафту, що охороняється	1,06-1,12
зоні охорони поодиноких пам'яток	1,06-1,12

Отже, історико-культурні фактори за новим порядком грошової нормативної оцінки земель станом на 2021р. не змінилися.

Згідно з Законом "Про охорону пам'яток історії та культури" до пам'яток історії та культури відносяться пам'ятки:

-історії (будинки, споруди, визначні місця і предмети, пов'язані з найважливішими історичними подіями в житті народу, суспільства і держави);

-археології (городища, кургани, залишки стародавніх поселень тощо);

-містобудування і архітектури (архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, вулиці тощо).

Таблиця 2.13

Природно - ландшафтні фактори

	Станом на 2021р.
Місцезнаходження земельної ділянки:	
в межах території природоохоронного призначення (національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи)	1,07-1,11
в межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони)	1,06-1,10
в межах території рекреаційного призначення (земель туризму та відпочинку, парків та зелених зон)	1,05-1,09

З метою забезпечення охорони пам'яток історії і культури встановлюються охоронні зони, зони регулювання забудови і зони природного ландшафту згідно чинного законодавства. [26]

Отже, природно-ландшафтні фактори за новим порядком грошової нормативної оцінки земель станом на 2021р. не змінилися.

Згідно з Законом України "Про охорону навколишнього природного середовища" (статті 61-63) в Україні створюється система природних територій та об'єктів, що підлягають особливій охороні, її складають:

-природно-заповідний фонд України (національні, зоологічні та дендрологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, ботанічні сади, заказники, заповідні урочища, пам'ятки природи);

-курортні та лікувально-оздоровчі зони;

-рекреаційні зони (землі туризму та відпочинку, парки та зелені зони).

Визначення природоохоронних та оздоровчих територій здійснюється відповідно до чинного законодавства. Делімітація меж цих об'єктів здійснюється на основі затвердженої містобудівної документації.

Визначення та делімітація територій рекреаційного призначення здійснюється на основі затвердженої містобудівної документації згідно з чинним законодавством.[35]

Таблиця 2.14

Санітарно-гігієнічні фактори

	Станом на 2021р.
Місцезнаходження земельної ділянки в: санітарно-захисній зоні	0,80-0,96
водоохоронній зоні	1,02 - 1,05
зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря	0,80 - 0,95
зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля	0,90 - 0,95
зоні перевищення припустимого рівня шуму (від залізниці та аеродрому)	0,90 - 0,97
в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали)	0,90 - 0,95

Отже, санітарно-гігієнічні фактори за новим порядком грошової нормативної оцінки земель станом на 2021р. не змінилися.

Для визначення зон санітарно-гігієнічних обмежень земельної ділянки доцільно використовувати рекомендації "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів" [31].

Розглянуто питання щодо визначення коефіцієнта функціонального використання земельної ділянки (Кф), значення якого для земель різної категорії наводяться у (табл. 2.15). Функціональне використання земельної ділянки визначається на основі даних земельно-кадастрової документації

Таблиця 2.15

Функціональне використання земельних ділянок (Кф).

Групи функціонального використання території	Склад земель	Значення коефіцієнта Кф станом на 2021р.
Землі житлової	Землі одно - і двоповерхової забудови Землі багатоповерхової житлової забудови	1,0
Землі промисловості	Землі харчової промисловості та перероблення сільськогосподарських продуктів	1,2
Землі комерційного використання	Землі роздрібної торгівлі та комерційних послуг	2,5
Землі громадського призначення	Землі державного управління та місцевого самоврядування Землі освіти Землі культури Землі охорони здоров'я і соціальних послуг	0,7
Землі технічної інфраструктури	Землі енергобезпечення Землі водопостачання та каналізації	0,65
Землі зв'язку	Землі зв'язку і телемонітації	1,0
Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі	Землі зелених насаджень загального користування	0,5
	Землі для ведення особистих господарств, сінокошів та випасання худоби, землі резервного фонду населеного пункту	Грошова оцінка визначається окремо
	Землі під виробничими дворами і бідівлями ксп, господарські шляхи	0,8

Територія селища в межах економіко - планувальних зон поділяється за функціональним використанням. Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки та враховують відносну прибутковість наявних даних в межах видів економічної діяльності, визначені розділом 3 "Порядком грошової оцінки..."

В межах селища Попівка виділено 8 груп функціонального використання які (приведені в таблиці 2.15.)

Функціональний коефіцієнт земель транспорту та зв'язку перейшов на коефіцієнт 1,0 та землі під виробничими дворами і бідівлями ксп, господарські шляхи з коефіцієнту 1,0.

Локальні коефіцієнти застосовується при визначенні вартості конкретної земельної ділянки і враховують особливості її місцеположення в межах економіко-планувальної зони. Для селища є тільки 12 факторів локального рівня. Фактори, що впливають на місцерозташування земельних ділянок (приведені в таблиці 2.16)

Таблиця 2.16

Місце розташування земельних ділянок (локальні фактори)

№ н/п	Назва локальних факторів	Значення локальних коефіцієнтів
1	Функціонально - планувальні фактори	
	Місце розташування земельних ділянок в зоні пішоходної доступності до :	
	Громадського центру	1,04-1,20

РОЗДІЛ 3

ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ З НОРМАТИВНО ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА ПОПІВКА ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Нормативна грошова оцінка забудованих земель

Згідно з Земельним кодексом України стаття 206 «Плата за землю» і Податкового кодексу України стаття 286 «Порядок обчислення плати за землю» грошова оцінка є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки.

У населених пунктах рентний доход виникає, перш за все, завдяки облаштуванню території та перевагам місця розташування відносно ринків сировини, збуту та робочої сили.

На розмір рентного доходу впливають:

- місцеположення населеного пункту у територіальних системах виробництва і розселення та особливості місце розташування земельної ділянки в його межах;
- рівень інженерно-транспортного облаштування, природно-кліматичні та інженерно-геологічні умови, архітектурно-ландшафтна та історико-культурна цінність, екологічний стан території населеного пункту;
- характер функціонального використання земельної ділянки. [4]

Процедура виконання грошової оцінки земель населених пунктів визначена “Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”. [19]

На першому етапі визначається базова, середня (для селища Попівка) вартість одного квадратного метра земель, яка залежить від місцезнаходження його в регіональній і місцевій системах виробництва і розселення, рівня освоєння та облаштування території.

Спершу потрібно розрахувати середню вартість одного квадратного

					КРМ 601-БЗ 20152	Арк.
						47
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування (Ц_{нм}) за формулою 3.1

$$Ц_{нм} = \frac{B \times H_{п}}{H_{к}} \times K_{.m1} \quad (3.1)$$

де B - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у грн);

H_п - норма прибутку (6%);

H_к - норма капіталізації (3%);

K_{m1} - коефіцієнт, який враховує значення та статус населеного пункту у загальнодержавній, регіональній місцевій системах розселення і виробництва

Витрати на освоєння та облаштування населеного пункту включають вартість твердого покриття вуличної мережі, мереж електропостачання та водопостачання.

Витрати на освоєння та облаштування 1 кв. метра території:

$$B = \frac{B_з}{S_{оц}},$$

де B_з – загальні витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту, грн.;

S_{оц} – оціночна площа населеного пункту, м².

На другому етапі вартість диференціюється в межах селища по економіко - планувальних зонах, які встановлюються в залежності від неоднорідності функціонально-планувальних якостей території, котрі впливають на розмір рентного доходу: різниця в доступності, рівні інженерного забезпечення та благоустрою території, розвитку сфери обслуговування населення, в екологічній якості території та привабливості середовища.

На третьому етапі визначається вартість одного квадратного метра

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						48
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно - геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно - гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення.

На заключному етапі проводиться грошова оцінка окремих земельних ділянок. Грошова оцінка окремих земельних ділянок здійснюється державними органами земельних ресурсів безпосередньо, або іншими організаціями, що мають дозвіл на виконання зазначених робіт. Замовниками цих робіт можуть бути юридичні та фізичні особи відповідно до встановленого порядку.

Визначення базової вартості земель. Основним елементом базової вартості земель є витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту. Інформаційною базою для їх визначення є дані державної та відомчої статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства, а також матеріали чергових планів інженерних мереж, які ведуться міськими (селищними) службами, та опорного плану, виконаного в складі генерального плану розвитку населеного пункту. Витрати на освоєння та облаштування території мають представлятися у вигляді повної відновної вартості витрат інженерної інфраструктури. Повна відновна вартість — це сума витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки і визначається на основі їх інвентаризації та переоцінки відповідно до чинного законодавства України.

Згідно офіційного повідомлення, індекси зміни вартості будівельних робіт розраховуються на підставі усередненої структури їх вартості та даних щодо зміни цін виробників промислової продукції за видами економічної діяльності, які відбулись упродовж розрахункового періоду.

З огляду на незначну зміну вартісних складових будівництва, станом на 01 січня 2019 року індекси зміни вартості будівельних робіт визначені на рівні, встановленому на 01 жовтня 2018 року (лист Мінрегіону від 17.10.2018 за 7/15.3/10900-18 «Про індекси зміни вартості станом

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						49
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

на 01 жовтня 2018 року»).

Індексація ринкової вартості БМР порівняно з базисною вартістю в цінах 2019 року на початок 2020 року проведення оцінки регламентується відповідними листами Мінрегіону. Так, перехід від цін року до цін на початок 2001 року проводиться відповідно до відповідного Збірника офіційних документів і роз'яснень Держбуду України за коефіцієнтом 1,69.

Таблиця 3.1

Загальні коефіцієнти індексації вартості БМР 2021 р.

Індекс цін на будівельно-монтажні роботи за всіма категоріями в 2021 р. (%)				
Усього	Січень	Лютий	Березень	За рік
Будівлі	102,8	100,5	99,7	103,0
житлові	103,0	100,5	99,9	103,4
не житлові	103,6	100,4	100,1	104,1
Інженерні споруди	102,5	100,5	99,7	102,7
транспортні споруди	102,3	100,4	99,5	102,2
трубопроводи, комунікації, ЛЕП	101,4	100,1	99,8	101,3
промислові споруди	103,3	100,4	100,1	103,8
інші	103,2	100,2	99,1	102,5

У процесі розрахунку відновної вартості елементів інженерної інфраструктури постає питання про включення, або не включення окремих споруд до розрахунку. В першу чергу це стосується інфраструктури виробничих підприємств, які повністю, чи частково обслуговують сельбищну забудову, а також тих об'єктів інфраструктури, які обслуговують населений пункт, але територіально розташовані за його межами.

Якщо об'єкт інженерної інфраструктури (ТЕЦ, очисні споруди, насосна станція тощо) розташовано в межах майданчика виробничого підприємства і обслуговує лише виробничі потреби даного підприємства, то такий об'єкт разом з відповідними магістральними мережами до розрахунку не беруться.

У випадку, коли потужності об'єкта частково задіяні на потреби міської інфраструктури (насамперед для обслуговування сельбишної забудови), частину відновної вартості об'єкта разом з магістральними мережами слід включати до розрахунків загальної вартості інженерно-комунальної інфраструктури населеного пункту. Частка (відсоток) встановлюється фахівцями на основі вивчення відповідних даних, наданих підприємством.

Безумовно, до розрахунків, слід включати і об'єкти інженерно-комунальної інфраструктури, які розташовані за межами населеного пункту. Якщо ці об'єкти та їх магістральні мережі обслуговують не один населений пункт, а декілька, встановлюється частка (відсоток) для даного населеного пункту від загальних витрат об'єкта. Така частка може бути розрахована експертним шляхом на основі визначення частки чисельності населення даного населеного пункту.

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 кв., м., є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах. Показник площі забудованих земель може бути взятий із форми Державної статистичної звітності.

Таким чином, до території, що приймається до розрахунку при визначенні базової вартості слід включати землі:

- житлової забудови;
- промисловості (окрім земель, зайнятих відкритими розробками, породними відвалами, шахтами);
- транспорту, зв'язку (окрім земель магістральної залізниці та аеропорту);
- технічної інфраструктури;
- комерційного використання;
- громадського призначення;
- змішаного використання;
- відпочинку;

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						51
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- зайняті поточним будівництвом;
- зелені насадження загального користування;
- вулиці, набережні, площі;
- кладовища;

-гідротехнічні споруди, а також: присадибні ділянки (рекомендується виходити із розрахунку не більше шести соток на ділянку), надані громадянам.

До території, що не береться до розрахунку при визначенні базової вартості слід включати:

- сільськогосподарські землі (окрім присадибних ділянок);
- землі лісів та інших лісо вкритих площ;
- відкриті землі;
- водні акваторії;
- землі магістральної залізниці та аеропорту;
- землі зайняті відкритими розробками, породними відвалами, шахтами.

Наступним елементом для визначення базової вартості земель населеного пункту є регіональний коефіцієнт K_{m2} , який характеризує залежність рентного доходу від місцезположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення. Значення коефіцієнту K_{m2} є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- адміністративний статус населеного пункту та його місце в системі розселення України;
- входження в приміську зону великих міст;
- наявність у населеного пункту статусу курорту;
- входження до зон радіаційного забруднення;

Витрати по облаштуванню селища Попівка включають відновну вартість головних споруд і магістральних мереж електропостачання, зв'язку, вулиць з твердим покриттям, газопостачання, водопостачання, каналізації та тепlopостачання які розраховані по даних витрат на облаштування населених

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						52
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

пунктів в цілому по району, де приведені середні показники базової вартості забудованих та інших земель (крім с.-г. угідь) з відповідним рівнем облаштованих територій. Середні показники базової вартості погоджені районною комісією по грошовій оцінці земель. Для селища з визначеним рівнем облаштування території прийнято показник базової вартості в розмірі 125,73 гривень/м² [43]

В основі грошової оцінки земель забудованої території селища лежить капіталізація рентного доходу, що виникає завдяки місцерозташуванню його загальнодержавній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштуванню його території та якості земель з урахуванням природно – кліматичних, інженерно-геологічних умов, екологічного стану та функціонального використання земель.

Основною таксономічною одиницею для визначення грошової оцінки земель прийнято «квартал» певної економіко-планувальної зони населеного пункту.

В межах кварталу оцінюються всі землі в залежності від їх функціонального використання та місця розташування.

Вартість 1 кв.м земельної ділянки визначається за формулою:

$$Цн = Цнм \times Км2 \times Кф \times Км3,$$

де Цнм-базова вартість 1м², що згідно приведених середніх витрат складає 125,73 грн.;

Км-коефіцієнт, який враховує будівну цінність в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

КФ-коефіцієнт, який враховує функціональне використання земельної ділянки (визначається “Порядком грошової оцінки земель с-г призначення та населених пунктів”);

Км3-коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони .

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						53
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

3.2 Нормативна грошова оцінка земель, які використовуються як сільськогосподарські угіддя

Згідно з земельним законодавством землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей і які в основному включають значний, високоякісний фонд сільськогосподарських угідь. Саме ці землі являються основними засобами виробництва у сільському господарстві.

За даними державного земельного кадастру загальна площа земель України станом на 01.01.2021 року склала 60354,8 тис. га. Сільськогосподарські угіддя в структурі земельного фонду займають 41827,0 тис.га., що складає 69,3% всіх земель України. Найбільший відсоток сільськогосподарської освоєності загальної площі земель (суші) в Кіровоградській області (85,7%), Миколаївської області (86,4%) та Запорізькій області (88,3%) найменша в Рівненській (47,7%), Івано-Франківській (46,5%), Закарпатській (16,9%).

Земельний кодекс України землями сільськогосподарського призначення визначає землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для інших цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

- а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) ;
- б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

Рілля – це земельна площа, яка використовується під посів сільськогосподарських культур і періодично обробляється. Багаторічні

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		54

насадження – це сади, виноградники, хмільник і таке інше. Сіножаті та пасовища – це природні кормові угіддя, що використовуються для забезпечення тваринництва кормами. Перелоги – це орні землі, що з тих чи інших причин тимчасово не використовуються під посів культур.

Серед земель сільськогосподарського призначення виділяють особливо цінні продуктивні землі, до яких належать земельні ділянки з високо родючими ґрунтами (чорноземи нееродовані несолонцюваті суглинкові на лесових породах, лучно-чорноземні незасолені не солонцюваті суглинкові ґрунти, темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті, бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі, коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття). Особливо цінні продуктивні землі підлягають особливій охороні, збереженню і відтворенню їх родючості у процесі сільськогосподарського використання.

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено метод капіталізації рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. Підставою для розрахунків грошової оцінки за економічною оцінкою земель по виробництву зернових культур є те, що вони вирощуються майже на всіх ґрунтах. Використання показників економічної оцінки за 1988 рік пояснюються тими обставинами, що саме в 1986-1988 роках сільське господарство характеризувалось найоптимальнішими умовами господарювання. Крім того, після 1988 року економічна оцінка земель не проводилась.

Для розрахунку нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів здійснюється за формулою:

$$\Gamma_{\text{агр}} = \Gamma_y \times B_{\text{агр}} : B, \quad (3.5)$$

де Γ_y - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		55

Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя, гривень за гектар;

B_{agr} - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

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

Значення величини диференціального рентного доходу з гектара земель розраховується окремо для орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами.[19]

Величина диференціального рентного доходу з гектара земель обчислюється у натуральних одиницях – центнерах зерна, які є надійнішими в умовах нестабільних економічних процесів, що супроводжуються інфляцією грошової одиниці. При визначенні грошової оцінки земель диференціальний рентний дохід переводиться у вартісний вираз за поточними або світовими реалізаційними цінами зерна.

Грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь в населеному пункті приведена окремо по ріллі, багаторічних насадженнях та природних кормових угіддях.

Об'єктом (одиницями) грошової оцінки земель є агровиробничі групи ґрунтів.

Норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення Карлівського природно-сільськогосподарського району складає:

- рілля, перелоги - 38015,42 грн/га;
- багаторічні насадження: сади - 79074,97 грн/га, виноградники - 91 394,35 грн/га, інші багаторічні насадження - 15 784,2 грн/га;
- сіножать - 6 280,76 грн/га;
- пасовища - 6 427,07 грн/га;

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		56

- несільськогосподарські угіддя - 26 497,00 грн/га.

На території даного населеного пункту відсутні території земель, які б відносилися до несільськогосподарських угідь.

На території села, як зазначалося в другому розділі, розволені наступні агрогрупи ґрунтів:

- Чорноземи типові слабо змиті важко суглинкові 55 е
- Лучні глинисто-піщані ґрунти 133 б
- Лучні слабо солонцюваті супіщані ґрунти 134 в
- Лучні глибоко середньо та сильно солонцюваті засолені супіщані ґрунти 135 ‘ в
- Лучні болотні солонцюваті солончакові осушені ґрунти 143г.

Для проведення оцінки земель бали бонітету агровиробничої групи ґрунтів під сільськогосподарськими угіддями Карлівського природно-сільськогосподарського району у таблиці 3.2

Таблиця 3.2

Бали бонітетів агровиробничих груп ґрунтів

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багат. нас.	Сіножаті	Пасовища
55е	-	56	-	-
133б	14	-	-	-
134в	-	-	27	-
135в	10	3	12	9
143г	7	-	-	-

Середні бали бонітету ґрунтів, виділених в межах селище Попівка для земель сільськогосподарського використання, мають наступні значення, які наведені у таблиці 3.3.

Таблиця 3.3

Середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарських угідь Карлівського природно-сільськогосподарського район

Категорія угідь	Середній бал бонітету
Рілля	44
Багаторічні насадження	29
Сіножаті	39
Пасовища	25

Узагальнимо результати отриманих розрахунків нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь у таблиці 3.4.

Таблиця 3.4

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка 1 га земель, грн.			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
55е	-	152696,49	-	-
133б	12 095,82	-	-	-
134в	-	-	4348,22	-
135в	8639,87	-	2 265,38	2313,75
143г	6047,91	8180,17	-	-
Середньозваже не по угіддях	10744,02	137327,35	3803,00	2313,75

На основі отриманої нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель залежить нарахування різних видів податків і зборів, втрат сільськогосподарського виробництва, мінімальної суми орендної плати за земельної ділянки.

3.3 Грошова оцінка окремої земельної ділянки

Експертна оцінка є одним із різновидів грошової оцінки земель, і застосовується, як правило, при встановленні вірогідної ціни купівлі (продаж) окремих земельних ділянок на вторинному ринку незалежно від

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						58
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

типу їх використання та категорії ґрунтів. Останнім часом роль експертної грошової оцінки підвищилася і на приватизаційному (тобто первинному) ринку. Експертна оцінка земельних ділянок здійснюється на підставі загальноновизнаних у світовій практиці методології та методів визначення ринкової вартості землі. [17]

Експертна грошова оцінка - процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки.

“Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок” затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. N 1531 та Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок (затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 №16.06. 2002 №1531) та Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок (затверджено наказом Держкомзему України від 09.01.2003 N 2, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 23 травня 2003 р. за N 396/7717) [22].

У процесі визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав одним із самих перших рішень, яке необхідно прийняти оцінювачу, пов'язано із визначенням виду вартості, який зумовлений метою оцінки та сферою застосування її результатів. Оцінювачі, як правило, не застосовують неспецифікований термін "вартість", а уточнюють, яка саме вартість визначається:

- ринкова;
- ринкова при існуючому використанні;
- інвестиційна;
- ліквідаційна;
- страхова;
- податкова;
- споживна;
- спеціальна.

Найчастіше при оцінці землі - застосовується ринкова база оцінки, яка

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						59
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

включає два перших види вартості, а саме: ринкову та ринкову при існуючому використанні. Інші види вартості відносяться до неринкових без оцінки землі.

У національних стандартах оцінки наведено наступне визначення ринкової вартості: "Ринкова вартість - це найбільш вірогідна ціна, за яку об'єкт може (міг) бути проданий на відкритому конкурентному ринку в момент, що співпадає з датою оцінки, при наявності всіх ознак чесної угоди та за відсутності нетипових умов фінансування з урахуванням того, що термін реалізації об'єкта повинен бути при цьому розумно довгим".

Проведення експертної грошової оцінки складається з таких етапів:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

На підставі проведеної оцінки земельної ділянки заповнюється сертифікат експертної оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Об'єкт оцінки - земельна ділянка несільськогосподарського призначення, знаходиться за адресом селище Попівка Карлівської територіальної громади Полтавського району Полтавської області

Метою оцінки є визначення ринкової вартості земельної ділянки.
Вихідні дані для здійснення оцінки:

- земельно - кадастрові дані правового природного та господарського стану земельної ділянки;

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						60
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- дані державної та відомчої статистичної звітності про витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту на початок року;
- матеріали економіко-планувального зонування території населеного пункту;
- дані інженерко-геологічних вишукувань здійснених в межах земельної ділянки;
- матеріали бюро технічної інвентаризації.

Звітні дані про щорічні витрати з експлуатації та утримання будівель та споруд, дані про ціни купівлі - продажу аналогічних земельних ділянок, дані про вартість оренди нерухомого майна аналогічного функціонального призначення в районах аналогічних розташуванню земельної ділянки яка підлягає оцінці.

Об'єктом оцінки є земельна ділянка несільськогосподарського призначення, надана в оренду приватному підприємцю для розміщення будівлі магазину - кафе.

Земельна ділянка розташована у центральній частині селища Попівка Карлівської територіальної громади Полтавського району Полтавської області. Кількість сервітутів-0; кількість обмежень-0.

Земельна ділянка має правильну форму, рівнинний рельєф. Площа ділянки 767 кв.м. Периметр ділянки - 112,85 м. Довжина фронтальної лінії - 34,45м.

Оцінка функціонального використання земельної ділянки.

Коефіцієнт на функціональне використання земельної ділянки прийнятий на рівні 2,5 як це встановлено нормативним документом - для земель комерційного використання $K_f=2,5$

Оцінка місце розташування земельної ділянки в межах населеного пункту.

Коефіцієнт, котрий враховує ступінь містобудівної цінності території в межах населених пунктів (K_m2) визначаємо згідно нормативу $K_m2 = 1,05$.

Оцінка локальних особливостей розташування та функціонального

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						61
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

використання земельної ділянки.

Враховуючи місцезнаходження земельної ділянки та забезпечення інженерними комунікаціями в базову вартість введено поправки в розмірі слідує локальних коефіцієнтів КмЗ:

земельна ділянка, розміщена в зоні:

пішохідної доступності громадських центрів - 1,2;

в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту-1,15; в санітарно-захисній зоні - 0,96; відтворимо все це у формі таблиці 3.5.

Розрахунок грошової оцінки земельної ділянки

<u>Позначення</u>	<u>Показники</u>	<u>Обґрунтування</u>	<u>Значення</u>	<u>Грошова оцінка станом на 2021р</u>
<u>Цнб</u>	<u>Базова вартість для с. Попівка на 1 кв.м. в цінах на дату оцінки, грн.</u>	<u>Грошова оцінка земель с.Попівка</u>	<u>125,73</u>	
<u>Кф</u>	<u>Коефіцієнт, котрий характеризує функціональне використання земельної ділянки</u>	<u>Таблиця 3.1 Додаток до наказу від 15.04.97р. № 46/131/63/34</u>	<u>2,5</u>	
<u>Км</u>	<u>Коефіцієнт, котрий характеризує місцезнаходження земельної ділянки КМ КМ2хКМЗ</u>	<u>К= 1,05х1,32</u>	<u>1,386</u>	
<u>Км2</u>	<u>Коефіцієнт, котрий враховує ступінь містобудівної цінності території в межах населених пунктів</u>	<u>Таблиця 3.6 Додаток до наказу від 15.04.97р. № 46/131/63/34</u>	<u>1,05</u>	
	<u>Локальні фактори :</u> <u>- в зоні пішохідної доступності</u>	<u>Таблиця 3.1 Додаток до наказу від 15.04.16р. № 46/131/63/34</u>	<u>1,2</u>	

КмЗ	<u>громадських центрів</u>			
	<u>- в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту</u>		<u>1,15</u>	
	<u>санітарно - захисна зона</u>		<u>0,96</u>	
	<u>загальний локальний коефіцієнт</u>		<u>1,32</u>	
Цн	<u>Грошова оцінка 1 кв.м земельної ділянки, грн</u>	<u>125,73x2,5x1,386</u>	<u>435,65</u>	<u>435,65</u>
	<u>Грошова оцінка земельної ділянки, грн.</u>	<u>767x435,65</u>	<u>334146,96</u>	<u>334146,96</u>

Ще один приклад розрахунку. Площа земельної ділянки 0,0767 га. Це земельна ділянка, яка використовується для комерційного призначення. Базова вартість одного метра квадратного прийнята в розмірі 125,73 грн. згідно з грошовою оцінкою земель селища Попівка.

Ділянка, що оцінюється має спокійний рельєф. Ґрунти - однорідні без просадні з непорушеною водостійкою та нерихлою природною структурою. Геологічний та гідрологічний стан ділянки задовільний, рівень ґрунтових вод залягає на глибині 4-6 метрів, небезпечні екзогенне-геологічні процеси не спостерігаються .

Земельна ділянка має наступне інженерне забезпечення: під'їзну дорогу з твердим покриттям, електропостачання, газопостачання, водопостачання та каналізацію.

Відповідно до міжнародних стандартів оцінки для визначення ринкової вартості земельної власності використовуються три загально визначених підходи: ринковий, витратний та прибутковий, в основі кожного з яких лежить певний метод:

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						63
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Витратний (залишку для землі); Порівняльний (зіставлення продажів); Капіталізації прибутку (земельної ренти).

Усі вони базуються на принципах кон'юнктури ринку, найкращого і найбільш ефективнішого використання, очікуваних змін та доданої прибутковості землі.

Витратний метод застосовують при оцінці земельних ділянок, що освоєні або освоєння яких передбачається відповідно до найкращого і найбільш ефективного їх використання. В основу методу покладено принцип доданої прибутковості, що не пов'язано із земельними поліпшеннями. За цим методом вартість земельної власності розраховують як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки та витратами на земельні поліпшення (праця і капітал) з урахуванням прибутку визначеним для забудовника:

$$Цв = Цо - Вос$$

де Цв - оціночна вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна;

Цо - очікувана ціна продажу (або капіталізований чистий дохід від забудованої земельної ділянки;)

Вос - витрати на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці.

Порівняльний метод базується на принципі заміщення. Раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж йому коштуватиме інша ділянка з подібними корисними властивостями.

В основі ринкового підходу лежить метод прямого порівняльного аналізу продажів, що відбулися протягом останніх 1-2 років. Для кожної однорідної групи ділянок на підставі низки фактичних продажів визначається середня чи типова вартість одиниці порівняння. Середнє значення визначається шляхом обчислення медіани чи середньої ціни

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						64
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

продажу за одиницю порівняння.

Метод капіталізації прибутку доцільний при оцінці земельної ділянки, яка приносить прибуток або від господарської діяльності, або від здачі ділянки в оренду окремо від будівель та споруд. Вартість земельної власності за цим методом визначається як капіталізована вартість щорічного рентного доходу. Інакше кажучи, вартість ділянки відображає її спроможність приносити прибуток в майбутньому. Щорічний грошовий прибуток від використання земельної ділянки на її поточну вартість перетворюється за допомогою норми капіталізації. Вона встановлюється такою, щоб забезпечити інвестору прийнятний рівень прибутку (віддачі) на вкладений капітал та його відшкодування (відтворення) і залежить від економічних умов, що склалися на момент оцінки. [18]

За цим підходом оціночна вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$Ц_{кп} = \frac{Д_о}{С_к},$$

Д_о, Ц_{кп} - оцінка вартості земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації чистого доходу ;

Д_о - річний чистий дохід (фактичний або очікуваний):

С_к-ставка капіталізації .

Ставка капіталізації визначається кумулятивним способом, як ставка позичкового проценту, що отримують інвестори на розміщення капіталу з таким самим ступенем ризику, шляхом додавання: безризикової процентної ставки .

Технічний паспорт на кафе-магазин по вул. Миру 3, у с. Попівка Карлівської територіальної громади Полтавського району Полтавської області виготовлений колективним підприємством бюро технічної інвентаризації "Інвентаризатор" м. Полтава;

Технічна документація зі складання договору оренди на земельну

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						65
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

ділянку приватному підприємцю для розміщення кафе-магазину в селі Попівка, по вул. Миру 3, Карлівського району Полтавської області складена СП"Алан".

Крім того, в розрахунках використана власна інформаційна база експертної групи щодо цін продажу земельних ділянок по населених пунктах України, вартості капітального будівництва в Полтавській області, матеріали натурного обстеження об'єкту. [42]

Враховуючи перелік наданої інформації, характер розміщення та функціонального використання земельної ділянки, відсутність обмежень та сервітутів, експертна група вважає, що найбільш вірогідну ринкову вартість об'єкта слід розраховувати поєднанням методів капіталізації чистого доходу та урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці.

Доцільність такого вибору аргументується наступними фактами та припущеннями:

Перше - аналіз земельної ділянки з точки зору ефективності її використання свідчить, що напрямок комерційної діяльності та характер експлуатації об'єкта дійсно відповідають критеріям кращого та найбільш ефективного використання власності при забезпеченні належної якості надання послуг. Місце розташування ділянки та особливості споживчого ринку дозволяють сподіватися на одержання стійкого прибутку, який по мірі підвищення купівельної спроможності населення буде зростати. Більш ефективні напрямки комерційного використання ділянки існуючих умовах, відсутні.

Враховуючи місцезположення інфраструктурне облаштування земельної ділянки, що оцінюється, ми прийшли до висновку, що найбільш ефективним є її фактичне використання - як землі комерційного використання. [42]

Витратний метод. Визначення відновної вартості будівель та споруд, розташованих на земельній ділянці.

					КРМ 601-БЗ 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		66

Відновна вартість - вартість відтворення або вартість заміни без урахування зносу. Відновна вартість визначається як вартість заміни. Вартість заміни 1куб.м. будівлі визначаємо по збірникам “Укрупнених показників відновної вартості” або кошторису, який складений для об'єкту - аналогу.

Відновна вартість будівель визначається за формулою

$$B_v = V \times V_o \times K, \text{де}$$

B_v - відновна вартість;

V - будівельний об'єм, куб.м.;

V_o - вартість одиничного показника (1 куб. м.) в цінах і нормах 1969р., руб.;

K - коефіцієнт, який враховує збільшення вартості будівництва на момент оцінки відносно кошторисної вартості будівництва в цінах і нормах 1969 р. (індекс подорожчання). [42]

Визначення індексу подорожчання вартості будівництва

Складова індексу подорожчання вартості будівництва	Значення коефіцієнтів	Джерело інформації
Нормативна складова - збільшення базисної кошторисної вартості в цінах 2013р.	1,3	Постанова ради Міністрів УРСР № 142 від 19.05.89р."Перевідні коефіцієнти вартості будинків, збудованих до введення з 01.січня 1984р. Нових кошторисних цін".
Індекси змін ринкової вартості будівельно - монтажних робіт до їх ринкової вартості відносно цін 2021	7,16	"Ціноутворення в будівництві"Збірник офіційних документів та роз'яснень № 4/2002р.
Кінцеве значення Інд. К	9,308	

Технічна характеристика будівлі, яка розташована на земельній ділянці.

Будівля магазину одноповерхова, окремо розташована, знаходиться в доброму технічному стані. Будівництво об'єкту проводилося згідно з проектом на будівництво житлового будинку, але використовується об'єкт, як магазин.

Основні технічні параметри будівлі одержані на підставі даних проекту на будівництво та натурних обстежень, проведених експертом.[42]

Будівля по своєму функціональному призначенні є комерційною.

Група капітальності 1

Будівельний об'єм 826 куб.м.

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						67
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Площа забудови

251,0 кв.м.

Загальна площа

168 кв.м.

Основні елементи будівлі

	Конструктивні елементи	Назва матеріалу, конструкцій, джерело постачання
1	Фундаменти	Стрічкові бетонні
2	Стіни	Цегляні
3	Перегородки	Цегляні
4	Перекриття	З/бетонні плити
5	Покрівля	Рулонна
6	Підлога	Мозаїчна бетонна
7	Вікна	Дерев'яні
8	Двері	Дерев'яні
9	Внутрішнє оздоблення	Клейове, масляне пофарбування
10	Опалення	Від котельні
11	Холодне водопостачання	Від зовнішніх мереж
12	Каналізація	В систему зовнішніх мереж
13	Електрообладнання	Від зовнішніх джерел постачання

Визначення середньозваженого фізичного зносу

Назва конструктивних елементів	% зносу	Питома Вага, %	Питомий Знос, %	Таблиця правил оцінки фізичного зносу
Фундаменти	10	9	0,9	Дрібні тріщини в цоколі (тб.4)
Стіни та перегородки	10	18	1,8	Дрібні тріщини у кладці (тб.11,22)
Перекриття	10	9	0,9	Тріщини у швах між плитами (тб.31)
Покрівля	15	9	1,4	Незначні пошкодження (тб.42)
Двері, вікна	15	14	2,1	Частина приборів пошкоджена
Підлога	15	6	0,9	Незначне стирання поверхні в місцях ходіння (тб.49)
Оздоблювальні роботи	15	6	0,9	Шар фарби потемнів і забруднився (тб.60)
Інші роботи	15	8	1,2	Стан добрий (тб.1)
Внутрішні сантехнічні та електротехнічні роботи	15	21	3,2	Стан добрий (тб.1)
Разом		100%	13,3%	

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		68

Розрахунок доходу від використання земельної ділянки.

Визначення чистого експлуатаційного прибутку (ЧЕП) за рік.

Чистий експлуатаційний прибуток (ЧЕП) визначається як різниця між потенційним валом прибутком, який може принести об'єкт оцінки за рік, якщо його здати в оренду (враховується ринкова орендна ставка), та розміром збитків від вакансій та неплатежів:

$$\text{ЧЕП} = \text{ПВП} - \text{З}$$

Де ПВП-потенційний валовий прибуток за рік, дорівнює ринковій орендній ставці 1 кв.м. площі на місяць помноженій на площу приміщень, які здається в оренду:

$$\text{ПВП} = S \times \text{ОС} \times 12$$

S - Загальна площа приміщень, які здаються в оренду,

ОС - ринкова орендна ставка 1 кв.м. площі приміщень в місцях на момент оцінки;

З - збитки від вакансій і неплатежів (приймаємо в розмірі 10% від потенційного валового прибутку).

В нашому розумінні, ринкова орендна ставка являє собою найбільш ймовірну ставку, згідно з якою об'єкт оцінки може бути зданий в оренду на вільному ринку.

Для того, щоб визначити орендну ставку для об'єкту оцінки ми провели аналіз орендних договорів аналогічних по призначенню, технічному стану та місцезнаходженню приміщень. Враховуючи аналіз ринкових договорів оренди будівель комерційного призначення, в розрахунок приймаємо орендну ставку 60 грн. за 1 кв.м. площі. [42]

Визначення ставки капіталізації облаштованої земельної ділянки.

Складові ставки дисконту	Премія	Ознаки ризиків
Безризикова річна процентна ставка	8%	Приймається по депозитній ставці в ВКВ комерційних банків
Компенсація різниці ліквідності вкладень	2%	Об'єкт нерухомості не може бути терміново повернений в якості грошей без збитків
Компенсація за якість управління	1%	Необхідність в компетентному управлінні

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		69

Продовження таблиці 4.5.		
Компенсація різних умов	1%	Термін вкладання в нерухомість більше ніж термін банківських
Компенсація галузевих ризиків	1%	Приміщення складів, магазинів
Компенсація інфляційних очікувань	-1%	
	12%	

З урахуванням вищевказаних факторів норма капіталізації визначена в 12%.

Розрахунок вартості

Показники	
Площа, кв. м.	168
Ринкова місячна орендна ставка, грн/ кв. м.	24
Потенційний валовий прибуток, грн	48128
Збитки від вакансій і неплатежів 20% грн	9678
Ефективний валовий прибуток, грн	38706
Прогнозований чистий експлуатаційний прибуток, грн	38706
Ставка капіталізації	0,12
Вартість об'єкту, грн	322548
Вартість об'єкту з округленням, грн	322550

Оцінну вартість земельної ділянки визначаємо як різницю між капіталізованою вартістю забудованої ділянки та витратами на будівництво

$$322548 - 314190 = 8358 \text{ грн.}$$

(вісім тисяч триста п'ятдесят вісім гривень) [42]

Оцінка земельної ділянки методом зіставлення продажів.

Для порівняння експертом вибрані продажі подібних ділянок за використанням, територіальним розміщенням та економічним станом. Дані аналогів продаж приймаємо за даними.

Виберемо ділянки за наступними адресами:

Ділянка №1-с. Вільхуватка Кобеляцького району Полтавської області

Ділянка №2-с. Красне Кобеляцького району Полтавської області

Ділянка №3- с. Підгора Кобеляцького району Полтавської області

Ділянка №4- с. Мале Ладижено Полтавського району Полтавської області

Ділянка №5- с. Невеселівка Полтавського району Полтавської області

Ділянка № 6 -с. Лиман Перший Решетилівського району Полтавської обл.

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						70
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Ділянка №7- с. Староаврамівка Хорольського району Полтавської област

Ділянка №8- с. Гальове Чорнухипського району Полтавської області

Ділянка №9- с. Гальове Чорнухінського району Полтавської області

Ділянка №10- с. Ковалівка Шишацького району Полтавської області

Ділянка №11- с. Михайлики Шишацького району Полтавської області

Ділянка №12- с. Яреськи Шишацького району Полтавської області

Оцінка земельної ділянки методом зіставлення продажів.

Одержане значення 1 кв.м. площі приймаємо в якості розрахункового
Визначаємо вартість земельної ділянки, що оцінюється:

$$767 \times 125,73 = 96434,91 \text{ грн.}$$

З округленням, 96440,00 грн. (дев'яносто шість тисяч чотириста сорок
грн.)

Метод капіталізації прибутку.

При оцінці земельної ділянки доцільно застосовувати метод
капіталізації земельної ренти, відповідно до якого вартість ділянки
визначається за формулою:

$$\text{Цкн} = \frac{\text{До}}{\text{Ск}},$$

Де, Цкп - оцінка вартості земельної ділянки, визначена шляхом
прямої капіталізації чистого доходу;

До - річний чистий дохід (фактичний або очікуваний);

Ск - ставка капіталізації.

1.Визначення річного чистого доходу.

Дані про орендну ставку приймаємо згідно договору оренди
аналогічної земельної ділянки - комерційного використання с. Куми
Карлівського району, вул. Кумівська, 4. Орендна плата складає 30 грн за
1кв.м., в тому числі 5 грн. за 1кв.м податок на землю.

2.Визначення ставки капіталізації

					KPM 601-Б3 20152	Арк.
						71
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Визначення складових ставки капіталізації

Складові ставки капіталізації	Премія	Ознаки ризиків
Безризикова річна процентна ставка	8%	Приймається по депозитній ставці в ВКВ комерційних банків
Компенсація різниці ліквідності вкладень	2%	Об'єкт нерухомості не може бути" терміново повернений в якості грошей без збитків
Компенсація відмінностей в умовах інвестицій	2%	Терміни вкладень у нерухомість є незрівнянно більшим, ніж термін банківських депозитів, сума інвестицій перевищує типову суму депозиту
Компенсація необхідності в інвестиційному менеджменті та компетентному керуванні активами	1%	Вибір можливих варіантів фінансування та прийняття рішень про утримання чи продаж об'єкта не передбачає ¹ значних зусиль з боку інвестора або рівня кваліфікації інвестора, що суттєво відрізняється від середнього
Компенсація інших видів ризиків	1%	
	12%	

З урахуванням вищевказаних факторів норма капіталізації визначена в 12%.

Визначення вартості земельної ділянки

Річний дохід від надання земельної ділянки в оренду.	10950
Сума річних відрахувань, грн, разом в тому числі: земельний податок	1416
Чистий прибуток від надання ділянки в оренду, грн	9534
Ставка капіталізації	0,12
Вартість земельної ділянки, грн з округленням, грн	84000

Узгодження результатів експертної оцінки

В основі узгодження результатів оцінки лежить процедура обґрунтування підсумкового судження щодо досягнення кінцевої мети

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						72
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

експертної оцінки. У даному випадку-це визначення найбільш вірогідної ринкової вартості земельної ділянки з урахуванням соціально-економічних факторів та цивільно-правових обмежень, що впливають на оціночну вартість та умови купівлі-продажу.

В результаті проведення експертної оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення, з поліпшеннями, трьома різними методичними підходами-поєднанням методів капіталізації чистого доходу та урахуванням витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці, методом зіставлення продажу подібних земельних ділянок та грошовою оцінкою, нами отримані такі значення оціночної вартості об'єкта:

На узгодження виносяться наступні результати оцінки:

1. Вартість, визначена поєднанням методів капіталізації чистого доходу та з урахуванням витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці, становить 83580 грн.

2. Вартість об'єкта, визначена за методичним підходом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок становить 96434,91 грн.

3. Вартість об'єкта, визначена методом капіталізації прибутку становить- 84000 грн.

4. Вартість об'єкта визначена грошовою оцінкою, становить- 322550 грн.

Як визначалося раніше, в основі грошової оцінки лежить капіталізація потенційного рентного доходу, що виникає завдяки облаштуванню міських територій і створенню особливих споживчих властивостей міських земель з урахуванням розташування земельних ділянок в плані міста та їх функціонального використання. Щодо вартості ділянки, розрахованої за методом капіталізації чистого доходу та урахуванням витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці та порівняльно - аналітичним методом, експерт вважає, що в якості остаточного результату правильніше прийняти значення, отримане в

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						73
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

результаті розрахунків, порівняльним методом, як найбільш ринковим .

Таким чином, спираючись на викладені факти, припущення судження й висновки, експерт, вважає, що ринкова вартість земельної ділянки, розташованої за адресою: с. Попівка Карлівської територіальної громади Полтавського району Полтавської області та надана в оренду приватному підприємцю становить 964340 грн. (дев'яносто шість тисяч чотириста сорок) [42].

Проведемо оцінку майна. Об'єкт оцінки - нежитлове приміщення. Цілі оцінки - визначення ринкової вартості для вирахування орендної плати.

"Майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, у тому числі земельні ділянки, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини) машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси; всіх форм власності".

Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", прийнятий 12 липня 2001 року і визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна.

Постановою Кабінету Міністрів України затверджений Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав".

Оцінка майна проводиться згідно методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету міністрів України .

Оцінка майна - це процес визначення її вартості на дату оцінки по процедурі, встановлення нормативно - правовими актами по оцінці майна і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Для правильного визначення ринкової і неринкової бази оцінки в співвідношенні з цілями оцінки, потрібно провести спочатку наступні оціночні процедури:

- ідентифікація об'єкта оцінки пов'язана з його правом;

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						74
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- ідентифікація цілі оцінки і заплановані її результати;
- визначення її вид вартості.

Технічний опис об'єкту оцінки.

Об'єкт оцінки представляє собою нежитловий будинок, який включає в себе 12 кімнат. Основні дані про об'єкт беремо з технічного паспорта на будівлю.

Характеристика будівлі

Будівельна площа	168 кв.м.
Будівельний об'єм	826 куб.м.
Висота потолків	2,7 м
Фундамент	Стрічковий бетонний
Стіни	Цегляні
Перегородки	Цегляні
Перекриття	З/ бетонні плити
Покрівля	Рулонна
Підлога	Мозаїчна бетонна
Вікна	Дерев'яні
Двері	Дерев'яні
Внутрішнє оздоблення	Клейове, масляне пофарбування
Опалення	Від котельні
Холодне водопостачання	Від зовнішніх мереж
Каналізація	В систему зовнішніх мереж
Електрообладнання	Від зовнішніх джерел постачання

Для визначення грошової оцінки майна застосовують три методичні підходи:

- витратний метод, який базується на розрахунку витрат на будівництво аналогічного об'єкта з урахуванням існуючого на дату оцінки зносу та індивідуальних особливостей (відновна вартість);

- порівняльний метод - базується на основі принципів заміщення попиту і пропозиції;

- дохідний метод - базується на обліку принципів найбільш

					KPM 601-Б3 20152	Арк.
						75
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

ефективного використання і очікування.

Витратний методичний підхід.

▪ Оцінка по витратному підходу має на увазі розрахунок витрат, необхідних для створення чи заміни об'єкту оцінки з врахуванням існуючого на дату оцінки ізносів та індивідуальних особливостей, притаманних даному об'єкту. В основі такого підходу лежить визначення вартості створення (заміщення) і остаточної вартості (створення) заміщення об'єкту. Основними етапами оцінки даним підходом являється:

- Визначення затрат на створення об'єкту, що оцінюється;
- Визначення всіх видів ізносів (сукупного, складаючого із фізичного, функціонального і економічного);
- Зменшення вартості об'єкту на величину сукупного ізносів;
- Визначення вартості прав на земельну ділянку;
- Визначення вартості, як об'єкту нерухомості, земельної ділянки з покращеннями.

$$C_b = (1,8 \times 6,7) \times 17586 = 212087,62$$

Відновна вартість будівлі = $212087,62 \times 0,867 = 183880$ грн.

Порівнювальний методичний підхід :

Підхід з точки зору порівняння продаж ґрунту ґрунтується на прямому порівнянні об'єкту, що оцінюється з іншими об'єктами, які були продані, тобто даний метод ґрунтується на принципі заміщення. Для порівняння вибираються конкуруючі з власності об'єкту, що оцінюється. Звичайно між відібраними для порівняння об'єктами і об'єктом, що оцінюється існують різниці, тому необхідно провести відповідну корективку даних. Головне в цьому підході – передбачати, що потенційний покупець за об'єкт, що оцінюється заплатить суму не більшу тієї, за яку можна придбати аналогічну по якості і пригодності об'єкту.

По статистиці району середньозважена вартість 1 кв.м. будівель на території селища Попівка складає 1500 гривень.

$$\text{Грошова оцінка майна} = 168 \times 1500 = 252000 \text{ грн.}$$

					<i>KPM 601-B3 20152</i>	Арк.
						76
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Дохідний методичний підхід.

Дохідний підхід заключається в визначенні поточної вартості майбутніх вигод від володіння нерухомістю та створений на принципі очікування і найбільш ефективного використання.

В зв'язку з нестабільністю економічної ситуації в Україні, прогнозування доходу від об'єкту по сфері діяльності підприємства, володіючого об'єктом, практично неможливо виконати з необхідною точністю, тому за потенційний дохід приймається дохід, отриманий від можливої здачі приміщення в оренду.

Метод капіталізації доходу заснований на визначенні поточної вартості майбутніх вигід від володіння нерухомістю. Потоки доходу в період володіння нерухомістю капіталізуються (конвентуються) в поточну загальну вартість. Капіталізація може створюватися з використанням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконта (пряма капіталізація або дисконтування). В даному випадку приміняється дисконтування, так як нема основи вважати, що дохід від здачі приміщення в оренду буде незмінний в часі, можлива заміна орендарів, змінення величини орендної плати, і дисконтування являється більш загальним випадком визначення поточної вартості майбутніх вигід від володіння нерухомістю.

$$C = D / Ч = 20500 / 0,12 = 170833 \text{ грн.}$$

де, Д - чистий дохід;

Ч - ставка капіталізації

Отже, провівши оцінку майна за трьома методами ми маємо:

Витратний метод	183880 грн.
Порівняльний метод	168000 грн.
Дохідний метод	170833 грн.
Ринкова вартість майна становить	170833 гривень

Порівнюючи вартість земельної ділянки та майна можна зробити

					КРМ 601-БЗ 20152	Арк.
						77
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

висновок, що земельна ділянка безцінна в порівнянні з майном.

Зіставлення результатів, отриманих при розрахунку вартості оцінки об'єкту різними методичними підходами, заключається в виявленні ступеня віддаваемого оцінщиком кожному із них.

В даному випадку вартість об'єкта, розрахована на основі витратного методу без НДС 183880 гривень (в цьому методі не враховується місцеположення об'єкту), вартість, отримана дохідним методом без НДС–170833 гривень, порівняльним методом - 168000 гривень. В відповідності з принципом очікування, який застерігає, що вартість об'єкта оцінки знаходиться розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним, прийнята вартість, отримана по дохідному підходу–170833 гривень.

Таким чином, кінцева вартість об'єкта що оцінюється, без врахування НДС, приймається рівною: 170833 (сто сімдесят тисяч вісімсот тридцять три) гривні.

3.4 Оподаткування та орендна плата

Об'єкт та база оподаткування. Об'єктом оподаткування земельним податком відповідно до п.270.1 ст.270 ПКУ є:

земельні ділянки, які перебувають у власності або постійному користуванні;

земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Базу оподаткування визначено у п.271.1 ст.271 ПКУ. Це: нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації;

площа земельних ділянок, НГО яких не проведено.

Як відомо, з 01.01.2019 р. набули чинності зміни до ПКУ, внесені Законом № 2628(1). Щодо земельного податку зміни незначні. Приміром, з п.271.2 ст.271 ПКУ видалено слова «розташованих у межах населених

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						78
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

пунктів», у наслідок чого місцеві ради отримали право приймати рішення щодо НГО земельних ділянок, які розташовані не лише у межах населених пунктів, а й за їх межами.

Ставки податку. Щодо ставок земельного податку, то ПКУ, як і раніше, визначає лише їх граничні розміри. Зауважимо, що граничні розміри ставок податку за земельні ділянки, НГО яких проведено, у 2021 році порівняно з 2020 роком не змінилися (п.274.1 ст.274 ПКУ). Як і раніше розмір податку за такі землі не може бути більшим за 3 % від НГО. Причому за землі загального користування не більше 1 %, а для сільськогосподарських угідь не менше 0,3 % та не більше 1 % від їх НГО.

Окремо визначено, що гранична ставка земельного податку для лісових земель не може перевищувати 0,1 % від НГО.

Ставку земельного податку за ділянки, НГО яких не проведено, залишено без змін — у розмірі не більше 5 % від НГО одиниці площі ріллі по АР Крим або по області, а для сільгоспугідь — не менше 0,3 % та не більше 5 % від зазначеної оцінки. Для лісових земель встановили граничну ставку — не більше 0,1% НГО (п.277.1 ст.277 ПКУ).

Зверніть увагу! Наказом Мінагрополітики від 18.12.2018 р. № 605 було викладено в новій редакції додаток 1 до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженого наказом Мінагрополітики. Це означає, що НГО одиниці площі ріллі по АР Крим та по областях змінилася.

Отже, при обчисленні суми земельного податку (та орендної плати, про яку йтиметься далі) на 2021 рік за земельні ділянки, НГО яких не проведено, слід застосовувати оновлені показники НГО.

Конкретні розміри ставок земельного податку встановлюють органи місцевого самоврядування за місцезнаходженням земельних ділянок (п.284.1 ст. 284 ПКУ).

Рішення про встановлення місцевих податків та зборів має бути офіційно оприлюднено органом місцевого самоврядування до 15 липня року,

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						79
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

що передує бюджетному періоду (пп.12.3.4 ст.12 ПКУ). Крім цього, ставки місцевих податків (до яких належить і земельний податок) оприлюднюються до 15 липня поточного року також і на веб-сайті ДФС.

Згідно з п.3 розділу II Закону № 2628 у 2019 році до прийнятих рішень органів місцевого самоврядування про встановлення місцевих податків і зборів, які прийняті на виконання цього Закону, не застосовуються вимоги пп.4.1.9 та п.4.5 ст.4, пп.12.3.4, пп.12.4.3 та п.12.5 ст.12 ПКУ та Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 р. № 1160-IV.

Це означає, що місцеві ради зможуть переглянути ставки місцевих податків протягом 2021 року. Отже, сільгоспідприємствам потрібно буде постійно їх моніторити. В разі зміни ставок в середині звітного року слід подати уточнюючі декларації (якщо сільгоспідприємство подавало річну декларацію).

Пільги. Як і раніше, фізичні особи – власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі звільняються від сплати земельного податку за умови передання їх в оренду платникові єдиного податку 4 групи на період дії єдиного податку (п.281.3 ст.281 ПКУ).

В свою чергу сільгоспідприємства – платники єдиного податку 4 групи, які мають землі у власності або в постійному користуванні, звільняються від земельного податку відповідно до п.297.1 ст.297 ПКУ. Однак не слід забувати, що таке звільнення не поширюється на земельні ділянки, які сільгоспідприємства не використовують безпосередньо для ведення сільськогосподарського товаро-виробництва (а наприклад, здають в оренду).

Крім того, у ст.283 ПКУ наведено перелік категорій земельних ділянок, що не підлягають оподаткуванню земельним податком, зокрема:

сільгоспугіддя, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та хімічно забруднені угіддя, на яких обмежено ведення сільського господарства;

сільгоспугіддя, що перебувають у тимчасовій консервації або на стадії

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						80
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

сілськогосподарського освоєння;

земельні ділянки державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, які використовуються для випробування сортів сілськогосподарських культур;

земельні ділянки зайняті молодими садами, ягідниками та виноградниками, до вступу їх у пору плодоношення, а також гібридними насадженнями, генофондовими колекціями та розсадниками багаторічних плодкових насаджень.

Додаткові пільги із земельного податку, що сплачується на відповідній території, можуть установлюватися органами місцевого самоврядування.

Якщо земля перебуває у власності фізичної особи – засновника фермерського господарства, а використовується фермерським господарством (юридичною особою), то земельний податок за таку землю має сплачувати власник, тобто фізособа.

Суми податку фізичним особам нараховують контролюючі органи (за місцем розташування земельної ділянки). Для цього вони надсилають (вручають) платникові за місцем його реєстрації до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку (див. Загальнодоступний інформаційно-довідковий ресурс (ЗІР), категорія 112.01). Втім, така фізособа може уникнути сплати земельного податку в разі, якщо фермерське господарство є платником єдиного податку 4 групи, й між ним та фізособою буде укладено договір оренди, а право оренди зареєстровано у встановленому законодавством порядку.

З даних наведених в таблиці ми бачимо цінність проведення грошової оцінки населеного пункту, завдяки цього впровадження, збільшується надходження коштів в місцевий бюджет, що дає шляхи використання коштів від сплати земельного податку. Без проведення грошової оцінки плату за землю не доцільно використовувати.

Орендна плата. Основні принципи регулювання земельних орендних відносин викладено в основоположному документі - Земельному кодексі

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						81
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

України, а також в указі Президента України "Про приватизацію і оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності" від 12.07.1995 № 608/95 і Законі України "Про оренду землі", які відображають тенденції в регулюванні орендних відносин, пов'язані з розвитком ринкових процесів в Україні. [26]

Оренда землі, як визначено Законом України "Про оренду землі", - це засноване на договорі термінове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідного орендареві для здійснення підприємницької і іншої діяльності.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, які знаходяться у власності громадян, юридичних осіб України, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальна власність), держави. Об'єктами оренди можуть бути земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймищами, які розташовані на них, якщо це передбачено договором оренди.

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни і юридичні особи України, у власності яких знаходяться земельні ділянки.

Орендодавцями земельних ділянок комунальної власності є органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради, а державної районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим і Кабінет Міністрів України в межах їх компетенції. Рішення про надання в оренду земельних ділянок вказані органи державної влади приймають при попередньому узгодженні на сесіях відповідних рад.

Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на основі договору оренди, надається право володіння і користування земельною ділянкою. Орендарями земельних ділянок можуть бути:

районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим і Кабінет Міністрів України; органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради; громадяни України, юридичні особи, релігійні, громадські

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		82

організації, міжнародні об'єднання і організації, а також іноземні держави, іноземні юридичні і фізичні особи, особи без громадянства.

Орендарі отримують право на оренду земельної ділянки на підставі положень Земельного кодексу України, Закону України "Про оренду землі" і інших законів України, а також договору оренди землі. Підставою для укладення договору оренди і отримання права на оренду земельної ділянки комунальної або державній власності є рішення орендодавця. У разі придбання права на оренду земельної ділянки на конкурентних засадах, підставою для укладення договору оренди є результати аукціону (конкурсу).
[7]

При достроковому припиненні або розірванні договору оренди за ініціативою орендодавця земельної ділянки, право на оренду якого придбане за результатами аукціону (конкурсу), орендодавець відшкодовує орендареві витрати на його отримання в розмірі, визначеному умовами договору, протягом шести місяців.

Орендна плата за земельну ділянку - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і терміни внесення орендної плати встановлюються за угодою сторін, про що зазначається в договорі оренди. Внесення орендної плати на майбутній період оренди допускається на термін, що не перевищує одного року. У разі визнання договору оренди земельної ділянки недійсним, отримана орендодавцем орендна плата за фактичний термін оренди землі, не повертається. Орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності, централізується на спеціальних бюджетних рахунках, розподіляється і використовується відповідно до Закону України "Про плату за землю" і не може бути меншою, ніж розмір земельного податку. У разі збільшення відповідно до законів України розміру земельного податку орендодавець має право вимагати збільшення орендної плати, якщо інше не передбачене умовами договору оренди.

Орендна плата може встановлюватися в таких формах: грошовій;

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						83
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

натуральній (певною кількістю або частиною продукції, яку отримують з орендованої земельної ділянки); у вигляді надання послуг орендодавцеві. Сторони можуть передбачити в договорі оренди об'єднання вказаних форм або визначити інші форми плати. Орендна плата за земельні ділянки, які знаходяться в державній і комунальній власності, стягується виключно в грошовій формі.

При визначенні розміру орендної плати необхідно враховувати різноманіття існуючих форм і типів орендної плати, наявність різних баз для встановлення її розміру і необхідності обліку ряду специфічних чинників, які можуть істотно впливати на розмір орендної плати. [7]

У загальному вигляді, основні чинники, що визначають і що впливають на розмір орендної плати за земельні ділянки, можна звести до наступного:

Форми орендної плати:

- грошова, що являє собою певну суму коштів;
- натуральна, яка являє собою частину продукції, отриманої з орендованої земельної ділянки;
- надання певних послуг орендодавцеві.

База орендної плати:

- нормативна ставка орендної плати, встановлена нормативними актами на державному або місцевому рівні;
- контрактна ставка орендної плати, яка встановлюється по угоді сторін відповідно до умов договору оренди;
- ринкова ставка орендної плати, яка склалася на місцевому ринку оренди землі.

Види орендних ставок:

- фіксована, тобто, обумовлений одноразовий розмір платежів на весь період оренди;
- процентна, тобто, постійний процент вартості або прибутку від орендованої земельної ділянки;
- ступінчаста, тобто, розмір платежів, який змінюється протягом терміну

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						84
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

оренди.

Чинники, які визначають розмір орендної плати:

- фізичні, що враховують місце розташування, розмір, конфігурацію, інженерно-геологічні умови, ґрунти і т.п.;
- економічні, що враховують рівень цін і прибутків, ризиків, обсяги земельних поліпшень;
- адміністративні, які враховують умови використання земельної ділянки, встановлені обмеження і існуючі обтяження.

Типи орендної плати:

- валова (брутто), при якій всі витрати, пов'язані з використанням земельної ділянки, сплачуються орендодавцем;
- чиста (нетто), при якій всі витрати, пов'язані з використанням земельної ділянки, сплачуються орендарем.

Варто зазначити, що порядок проведення перерахунку обсягів натуральної форми та форми певних послуг плати за оренду в грошову встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Розмір орендної плати може визначатися на основі орендних ставок, які можуть встановлюватися залежно від: обсягу продукції або прибутку, які можуть бути отримані з орендованої земельної ділянки; встановленої ставки земельного податку; вартості земельної ділянки.

Встановлення орендних ставок може базуватися на нормативних або ринкових основах. Нормативна база передбачає, що в основу визначення плати приймається орендна ставка, встановлена нормативно-правовими актами на державному або місцевому рівнях. Коли основою визначення орендної плати встановлено типову орендну ставку, яка склалася для подібних земельних ділянок на місцевому ринку оренди, то йдеться про ринкову її базу. Зазначаємо, що в основі як нормативної, так і ринкової бази визначення ставок орендної плати лежить рентний прибуток, що виникає в процесі використання земельної ділянки і може виражатися в обсягах продукції, "торбі грошей", вартості земельної ділянки як капіталізованого

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						85
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

рентного прибутку.

При встановленні ставки орендної плати залежно від обсягу продукції із земельної ділянки сільськогосподарського призначення до уваги береться рівень врожайності за останні п'ять років з цієї і подібних до неї за якістю ґрунтів 5-10 сусідніх ділянок за умови ефективного господарювання. [39]

При встановленні ставки орендної плати залежно від обсягу прибутку із земельної ділянки несільськогосподарського призначення до уваги береться рівень прибутковості, що встановився від діяльності, яка здійснюється на даній земельній ділянці або подібних до неї за місце розташуванням і рівнем облаштування ділянок за умови ефективного господарювання.

Ставка орендної плати може визначатися кратно ставці земельного податку, встановленого для земельної ділянки, що надається в оренду. При цьому потрібно мати на увазі, що:

орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності не може бути меншою за розмір земельного податку, що визначено ст. 19 Закону України "Про оренду землі".

Розмір плати за оренду земельної частки (паю), наданої селянами-пенсіонерами сільськогосподарським підприємствам або фермерам, не може бути меншим 1 відсотка вартості земельної частки (паю), тобто, п'ятикратного розміру земельного податку. Це визначено Указом Президента України від 15 грудня 1998 року № 1353 "Про гарантування захисту економічних інтересів і поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)".

Орендна ставка може визначатися як відсоток від вартості земельної ділянки, зокрема від податкової вартості, тобто, на основі грошової оцінки земельної ділянки.

При визначенні розміру орендної плати за ставкою, встановленою як відсоток від грошової оцінки земельних ділянок, потрібно керуватися категорією земель, Порядком грошової оцінки земель

					КРМ 601-БЗ 20152	Арк.
						86
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

сільськогосподарського призначення і населених пунктів і Порядком грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

Залежно від економічної ситуації, умов і способів господарювання на земельній ділянці приймається конкретний вид орендної ставки:

-фіксована ставка, яка являє собою обумовлений разовий розмір платежів на весь термін оренди. Вона застосовується, як правило, при стабільній економічній ситуації або при короткостроковій оренді;

-процентна ставка, яка представляє собою постійний відсоток вартості орендованої земельної ділянки або прибутку з неї. Вона дозволяє коригувати розмір платежів залежно від зміни грошової оцінки земельної ділянки або її прибутковості без перегляду умов договору;

-ступінчаста ставка, яка змінюється протягом терміну оренди, використовується у випадках, коли необхідно врахувати відмінності в прибутковості землі на різних стадіях освоєння ділянки, різке коливання цін при нестабільній економічній ситуації тощо. Як правило ставки орендної плати переглядаються не частіше одного разу на рік.

На розмір орендної плати суттєво впливають такі чинники як:

- місце розташування і розмір земельної ділянки;
- термін оренди;
- існуючі обмеження і сервітути на використання земельної ділянки;
- умови освоєння земельної ділянки;
- наявність певних опціонів;
- розподіл поточних витрат.

Чинник місцезнаходження. Особливості розміщення земельної ділянки враховуються. в основному, при виконанні робіт за грошовою оцінкою земель населеного пункту системою регіональних, зональних і локальних коефіцієнтів.

Особливості місцезнаходження земельної ділянки визначаються наступними чинниками:

					КРМ 601-БЗ 20152	Арк.
						87
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- розмір земельної ділянки;
- конфігурація земельної ділянки;
- кутове або внутрішньо кварталне розміщення земельної ділянки.

Розмір орендної плати безпосередньо залежить від площі земельної ділянки. Це не означає, що ця залежність прямо пропорційна. Так, якщо площа земельної ділянки досить мала і не дозволяє забезпечити нормальну експлуатацію і обслуговування в повному обсязі об'єктів господарювання, які знаходяться на ній, то розмір орендної плати може бути істотно зменшений. Якщо розмір земельної ділянки є надмірним для даного виду використання, то можливо застосовувати диференційовану орендну ставку: для достатнього розміру повна, для надлишку зменшена на 30-50%. Зрештою, розмір земельної ділянки повинен відповідати її функціональному використанню і тільки в цьому випадку орендна ставка буде максимально високою. [26]

Конфігурація земельної ділянки. Вважається, що найоптимальнішою формою земельної ділянки є прямокутна. Тому, будь-яке відхилення від даної форми повинно призводити до зменшення розміру орендної плати. У цьому випадку, може бути використаний підхід, аналогічний вищезгаданому для надлишкової площі, тобто, для прямокутної форми земельної ділянки застосовується повна ставка, а для відмінної від прямокутної форми - зменшена на 30-50% ставка (для надлишкових метрів, що не потрапляють в максимально можливий умовно виділений прямокутник).

Для певних видів діяльності важливим параметром земельної ділянки є довжина фронтальної лінії, яка виходить на магістраль. Облік даного чинника відбувається шляхом збільшення розміру орендної плати залежно від значення коефіцієнта, який враховує співвідношення довжини фронтальної лінії і периметра земельної ділянки. В той же час ставки орендної плати для певних видів діяльності (розміщення об'єктів торгівлі, побуту і інших об'єктів комерційного використання) може бути знижена, якщо земельна ділянка має внутрішньо кварталне розміщення.

Термін оренди. Вважається, що ризик орендодавця при наданні

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						88
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

земельної ділянки на умовах довгострокової оренди буде меншим, ніж при короткостроковій оренді. При цьому береться до уваги цільове призначення використання земельної ділянки. Передбачається, що довгострокова оренда найбільш прийнятна при значних капітальних витратах на земельні поліпшення і з досить довгим періодом їх окупності. Існують різні підходи для обліку терміну оренди при встановленні розміру орендної плати.

Період освоєння земельної ділянки. Якщо для повноцінного використання земельної ділянки від орендаря за умовами договору оренди потрібно виконати певний обсяг робіт по її освоєнню або облаштуванню, то орендна плата на період освоєння земельної ділянки за взаємною домовленістю сторін може бути або повністю знята або зменшена на певний відсоток від обсягу, визначеному відповідно до технічних умов (вимог).

Розмір ринкової орендної плати завжди коливається між мінімальним рівнем, який визначається фактичним рентним прибутком із земельної ділянки, і максимальним, тобто, тією величиною, яку потенційний орендар готовий заплатити виходячи з очікуваних прибутків від її облаштування і забудови, і пов'язаних з цим витрат.

Інакше кажучи, ринкова орендна плата - це, з одного боку, той максимальний розмір плати, за яку орендодавець може надати земельну ділянку в оренду, а з другого - той мінімальний розмір плати, за яку орендар може взяти земельну ділянку в оренду. Тому для визначення ринкової орендної плати необхідне проведення аналізу умов оренди, яка є найтипівішою для місцевого ринку земельних ділянок конкретного призначення. Ринкова орендна ставка - це найвірогідніша величина орендної плати, за яку обізнаний і не зобов'язаний надавати свою земельну ділянку в оренду орендодавець погодився б надати, а обізнаний і не зобов'язаний орендувати орендар погодився б взяти цю земельну ділянку в оренду. [26]

З даних наведених в таблиці ми бачимо цінність проведення грошової оцінки населеного пункту, завдяки цього впровадження, збільшується надходження коштів в місцевий бюджет, що дає шляхи використання коштів

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						89
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

від орендної сплати. Без проведення грошової оцінки орендну плату не доцільно використовувати.

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	<i>Арк.</i>
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дат</i>		90

ВИСНОВОК

Розглянувши матеріали нормативної грошової оцінки земель селища Попівка Карлівської територіальної громади Полтавського району Полтавської області можна зробити висновок, що порядок проведення грошової оцінки земель селища здійснювався з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин купівлі продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва.

Інформаційною базою для грошової оцінки земель селища Попівка Карлівської територіальної громади Полтавського району Полтавської області є матеріали інвентаризації земель, економічної оцінки територій, генеральний план селища.

У роботі використані основні показники: витрати освоєння; витрати на облаштування території; повна відновна вартість; економіко – планувальна зона; зональні і локальні фактори.

В основі грошової оцінки земель селища Попівка Карлівської територіальної громади Полтавського району Полтавської області лежить рентний дохід, що виникає завдяки місцю розташування його у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якість земель з урахуванням природно-кліматичних, інженерно геологічних умов, екологічного стану та функціонального використання.

Витрати на облаштування включають:

- водопостачання;
- каналізація;
- електропостачання;
- телекомунікацію;
- газопостачання;

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						91
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

-велично – дорожню мережу.

Грошова оцінка селища передбачає визначення ступеня територіальної неоднорідності, функціонально-планувальних, соціально-економічних, територіальних, інженерних та інших умов функціонування селища, що в кінцевому результаті, визначає якість території окремих її частин.

Щодо експертної оцінки, то вона є одним із різновидів грошової оцінки земель, і застосовується, як правило, при встановленні вірогідної ціни купівлі (продажу) окремих земельних ділянок на вторинному ринку незалежно від типу їх використання та категорії ґрунтів. Останнім часом роль експертної грошової оцінки підвищилася і на приватизаційному (тобто первинному) ринку. Експертна оцінка земельних ділянок здійснюється на підставі загальновизнаних у світовій практиці методології та методів визначення ринкової вартості землі.

Таким чином, основним завданням експертної оцінки є визначення умовної ринкової вартості ділянки, або ринкової вартості з урахуванням обмежень економічного та цивільно-правового характеру. Оцінна вартість, визначена в результаті оцінки земельних ділянок, ураховується під час встановлення ціни продажу земельної ділянки. Кінцевим результатом роботи є техніко-економічні показники проекту.

Техніко - економічні показники проекту.

№ п.п	Техніко - економічні показники проекту грошової оцінки земель селища Попівка Полтавської області	Одиниці виміру	Значення показника
1.	Загальна площа населеного пункту	га	7591,8
	-оцінювані землі	га	<u>560,8</u>
	з них землі житлової забудови	Га	<u>478</u>
	землі промисловості	Га	<u>16,61</u>
	землі громадської забудови	Га	<u>8,0</u>
	землі водного фонду	Га	<u>60,3</u>
	землі рекреаційного призначення	Га	<u>12,3</u>
	землі зв'язку	Га	<u>0,05</u>
	землі технічної інфраструктури	Га	<u>6,8</u>
	сільськогосподарські землі	Га	<u>6667,3</u>
	в тому числі: рілля	Га	<u>6512,94</u>
	багаторічні насадження	Га	<u>8,2</u>

					KPM 601-Б3 20152	Арк.
						92
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

	пасовища	Га	<u>84,0</u>
	-неоцінювані землі	Га	<u>37,2</u>
2.	Загальна чисельність населення	чол.	<u>3227</u>
3.	Середній розмір присадибної ділянки	Га	<u>0,25</u>
4.	Кількість кадастрових зон	шт	<u>1</u>
5.	Кількість кадастрових кварталів	Шт	<u>1</u>
6.	Загальна вартість земель в межах населеного пункту	тис. грн./кв.м	9045065,9
7.	Середньозважена грошова оцінка в межах н.п. (з урахуванням К і)	грн./кв.м	125,73
	з них землі житлової забудови	грн./кв.м	125,73
	землі промисловості	грн./кв.м	81,72
	Землі комерційного використання	грн./кв.м	251,46
	землі громадської забудови	грн./кв.м	88,01
	землі водного фонду	грн./кв.м	12,57
	землі рекреаційного призначення	грн./кв.м	62,82
	землі зв'язку	грн./кв.м	125,73
	землі технічної інфраструктури	грн./кв.м	125,73
	сільськогосподарські землі		
	з них: рілля	грн./кв.м	3,09
	багаторічні насадження	грн./кв.м	6,71
	пасовища	грн./кв.м	0,53
8.	Ставки земельного податку		
	з них землі житлової забудови	грн./кв.м	0,89
	землі промисловості	грн./кв.м	1,03
	землі комерційного використання	грн./кв.м	6,3
	землі громадської забудови	грн./кв.м	0,38
	землі водного фонду	грн./кв.м	0,19
	землі рекреаційного призначення	грн./кв.м	0,35
	землі зв'язку	грн./кв.м	0,74
	землі технічної інфраструктури	грн./кв.м	0,48
	сільськогосподарські землі	грн./кв.м	
	з них : рілля	грн./кв.м	0,109
	багаторічні насадження	грн./кв.м	0,05
	пасовища	грн./кв.м	0,053

Грошова оцінка одного квадратного метру при вирахуванні земельного податку змінилась (землі транспорту та зв'язку, сільськогосподарські землі під виробничими будівлями та дворами, господарськими шляхами) з функціонального коефіцієнту на 1,0 у відповідності змінювалась і ставка плати за землю.

										Арк.
										93
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат						

KPM 601-БЗ 20152

По результатах проведеної роботи ми бачимо як змінюється земельний податок після проведення грошової оцінки земель, а це важливо для економічного регулювання земельних відносин .

У даній роботі проведений теоретичний огляд та обґрунтування теми у правовому та методичному відношенні. Вказано, що грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування та становлення ринку землі. Висвітлені питання, що стосуються загальних понять про населений пункт, грошову оцінку земель населеного пункту, вказані основні нормативно-методичні документи, що використовуються при розрахунку грошової оцінки земель населених пунктів та майна.

Під час роботи було вивчено основні природні, правові, соціально-економічні умови, що склалися на території населеного пункту, які мають той чи інший вплив на його розвиток та функціонування, з метою врахування усіх вказаних особливостей при визначенні науково-обґрунтованої і практично вірної грошової оцінки земель. Загальна площа населеного пункту Попівської сільської ради –7591,8 га, кількість населення 3227 чоловік. Оцінювана площа 560,8 га. Кількість економіко-планувальних зон 2.

Основою формування ренти в населених пунктах є рівень освоєння та облаштування території. Розглянуті рентоутворюючі фактори грошової оцінки, а саме вулично-дорожня мережа сільської ради, водопостачання, газопостачання, телекомунікації та інші.

Після аналізу функціонально-планувальної структури селища Попівка було виділено 2 оціночних райони.

Була проведена нормативна грошова оцінка.

Проведені розрахунки відображають, що експертна грошова оцінка нижче нормативної (як для земель житлового призначення, так і для земель комерційного призначення). Це свідчить про те, що у даному населеному пункті низький попит на земельні ділянки, а також слабо розвинутий ринок

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						94
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

землі. Виконана грошова оцінка забезпечить можливість регулювання земельних відносин в умовах ринку на цілком обґрунтованій економічній базі.

Грошова оцінка є економічним важелем розвитку населених пунктів та використовується для розрахунку земельного податку та орендної плати. Що стосуються оподаткування та орендної плати, у даній роботі приведені розрахунки визначення земельного податку та орендної плати в розрізі земель різного функціонального використання.

В результаті розробки кваліфікаційної роботи магістра здобуто необхідний досвід земельнооціночної діяльності передбаченої законодавством в межах України. Поглиблено знання із наступних наук та наукових дисциплін: землеустрій, право, земельний кадастр, планування сільських населених місць, прогнозування використання земельних ресурсів та інших.

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дат</i>		95

Список використаної літератури

1. Конституція України.
2. Земельний кодекс України.
3. Податковий кодекс України.
4. Закон України "Про форми власності на землю" 3б. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. К.: Урожай, 1998
5. Податковий Кодекс України розділ XIII ст.269-290.
6. Закон України "Про сільськогосподарську кооперацію" 3б. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. К.: Урожай, 1998 (с.208-214)
7. Закон України "Про охорону навколишнього середовища" (витяги) 3б. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. К.: Урожай, 1998 (с.222-229)
8. Закон України "Про оренду землі". Урядовий кур'єр №203-204, 22 жовтня 1998р.
9. Закон України "Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів" <https://zakon.rada.gov.ua/>
8. Закон України "Про Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000-2015 роки. Урядовий кур'єр №207, 8 листопада 2000р.
9. Закон України "Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України". Урядовий кур'єр №77, 26 квітня 2000р.
10. Закон України "Про оцінку земель", (зі змінами і доповненнями) Урядовий кур'єр №118, 17 червня 2004р.
11. Постанова Верховної Ради України "Про земельну реформу". 3б. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. К.: Урожай, 1998(252-254)

					<i>KPM 601-БЗ 20152</i>	Арк.
						96
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

12.Постанова Верховної Ради України " Про прискорення земельної реформи і приватизацію землі". 36. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. К.: Урожай, 1998 (255-256)

13.Указ Президента України "Про забезпечення економічних інтересів і соціального захисту працівників соціальної сфери села та вирішення окремих питань що виникли в процесі проведення земельної реформи" від 12 квітня 2000 р. Ж. Землевпорядний вісник. №2 2000. (с.29-30)

14.Указ Президента України "Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки. від 30 травня 2001 р. Урядовий кур'єр, №97 від 2 червня 2001 р.

15.Указ Президента України "Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектора економіки". Урядовий кур'єр № 19,1 лютого 2001р.

16.Указ Президента України "Про Основні заходи розвитку соціальної сфери села".Урядовий кур'єр №13 ,24 січня 2001р.

17.Указ Президента України "Про продаж ділянок несільськогосподарського призначення " (зі змінами та доповненнями № 399/2000 від 09.03.2000р.)

18.Постанова Кабінету Міністрів України "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення " № 1050 від 16 червня 1999 р. // Практичний посібник з питань земельної реформи (збірник документів).-К.: 2001.

19.Постанова Кабінету Міністрів України "Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 23 березня 1995 р (зі змінами № 864 від 31.01.95 № 525 від 30.05.97 ,№ 951 від 08.08.2001 № 843 від 05.07.04). // Практичний посібник з питань земельної реформи (збірник документів).-К.: 1996.

20.Корецький А. В. Правовые основы земельной реформы в Украине. Сб. науч. тр. // Харк. гос. агр. ун-т им. В. В. Докучаева. Харьков 1999.

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
						97
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

21.Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. 36. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. К.: Урожай, 1998.

22. Постанова Кабінету Міністрів України „ Про експертну оцінку земельних ділянок" № 1531 від 11 жовтня 2002 р. // Практичний посібник з питань земельної реформи (збірник документів).-К.: 2004р.

23.Правила по техніці безпеки при топографічно-геодезичних роботах. М.: Недра, 1969.

24.Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. - К.: 1998.

25.Науково – виробничий журнал “Землевпорядкування” 2. 2004р.

26.Методичні основи грошової оцінки земель. Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М Манцевич, Ю.М. Палеха. Київ 2002р.

27.Структура, динаміка та розподіл земельного фонду Полтавської області. 2002р.

28.Наказ “27”листопада 1995р м.Київ №76/230/325/150 Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів

29.Збірник законодавчих актів і нормативних документів з питань земельної реформи в Україні Суми 1996р

30.Земельні відносини в Україні Київ “Урожай” 1996р

31.Приватизація землі та реорганізація колективних сільськогосподарських підприємств в Україні Київ “Століття” 1998р

32.Паювання сільськогосподарських земель та структурна перебудова в сільському господарстві України Київ, вересень 1996р

33.Доповнення до еталону технічної документації з грошової оцінки земель сільських населених пунктів (розглянуті методичною комісією Інституту землеустрою УААН 10.07.98р.) 34. Еталон технічної документації з грошової оцінки земель сільських населених пунктів Київ 1997р.

35.Довідник по землеустрою Видавництво друге Київ “Урожай”1983

					КРМ 601-БЗ 20152	Арк.
						98
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

36. Довідник по землеустрою Видавництво третє Київ "Урожай" 1989
37. Приватизація землі акціонерними товариствами: фінансування викупу (практичний посібник) Київ 1999р.
38. Землевпорядний вісник №1, 2000 "Аграрна наука"
39. Землевпорядний вісник №1 2019р. "Аграрна наука"
40. Землевпорядний вісник №1, 2020р. "Аграрна наука"
41. Землевпорядний вісник №3, 2020р. "Аграрна наука"
42. Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки Полтава 2018р.
43. Технічна документація по грошовій оцінці земель селища Попівка Карлівської територіальної громади Полтавського району Полтавської області . м. Полтава 2019-2020р.
44. Закон України " Про оцінку майна майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні " К.: Урожай ,2001р.
45. Постанова Кабінету Міністрів " Про проведення індексації грошової оцінки земель " № 783 від 12.05.20

					KPM 601-БЗ 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		99

Додатки

1. Схема функціонального використання земель селища Попівка Полтавської області.
2. Проект нормативної грошової оцінки земель селища Попівка Полтавської області

					КРМ 601-Б3 20152	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		100

