

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 нормативно-грошової
оцінки земель у межах села Погребняки Оболонської ТГ
Полтавської області**

Розробив: **Лукей Іван Петрович**
студент гр. 2мБЗ,
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Керівник: **Єрмоленко Дмитро Адольфович**
д.т.н., професор кафедри автомобільних доріг,
геодезії, землеустрою та сільських будівель

Рецензент: _____

Полтава 2021

ВСТУП

Земля являється одним з основних елементів виробництва, за допомогою якого країна створює матеріальні цінності. Вона є природним об'єктом, який вже існує і не створюється людством.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Отже, актуальність грошової оцінки земель останнім часом зростає, а сфери застосування розширюються.

Грошова оцінка земель є невід'ємною складовою державного земельного кадастру. Земельним кодексом встановлено поділ грошової оцінки земель в Україні на нормативну та експертну.

Дослідженням питань з нормативної грошової оцінки земель займалися такі науковці, як Т. В. Анопрієнко, А. Є. Ачкасов, Ю. Ф. Дехтяренко, Д. С. Добряк, А. А. Колосюк, О. П. Канащ, Ю. М. Манцевич, А. Г. Мартин, К. А. Мамонов, Ю. М. Палеха, А. В. Тарнопольский та інші.

Метою роботи є нормативно-правове обґрунтування проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

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;
- розробити землеоціночну структурування населеного пункту;
- провести нормативну грошову оцінку земель територія села Погребняки Оболонської ТГ Полтавської області;
- охарактеризувати використання матеріалів нормативної грошової оцінки.

Об'єктом дослідження є територія села Погребняки Оболонської ТГ Полтавської області.

Предмет дослідження – нормативна грошова оцінка земель населеного пункту за складом земель, цільовим призначенням та функціональним використанням.

У роботі використані наступні методи досліджень: історичний (при визначенні етапів розвитку і становлення нормативної грошової оцінки земель); монографічний (для виявлення основних тенденцій та закономірностей здійснення грошової оцінки земель); абстрактно-логічний (для виявлення рентоутворюючих факторів, які найбільше впливають на вартість земель); графічний (для наочного відображення відносних і абсолютних показників).

Робота містить 3 розділи, 12 рисунків, 26 таблиць, 4 додатки та 48 джерел літератури.

У першому розділі роботи коротко описано порядок становлення нормативної грошової оцінки земель. Наведено світовий досвід практики оцінювання земель. Основну частину першого розділу присвячено вивченню нормативно-правової, законодавчої та методологічної бази, що регулює нормативну грошову оцінку земель населених пунктів. Охарактеризовано останні зміни в законодавстві грошової оцінки в Україні.

Другий розділ роботи присвячено характеристиці села Погребняки Оболонської ТГ Полтавської області. Подано аналіз природно-кліматичних, економічних умов, аналіз використання земельного фонду населеного

пункту. Також в даному розділі проведено земельно-оціночну структурування території (виділено оціночні райони та економіко-планувальні зони).

Механізм та порядок здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів розглянуто в третьому розділі. Відповідно до нього розраховано нормативну грошову оцінку забудованих земель та земель сільськогосподарського призначення в межах населеного пункту, також розділ присвячено розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок різного функціонального призначення.

Графічні матеріали:

1. Картограма розповсюдження агропромислових груп ґрунтів у межах території села Погребняки Оболонської ТГ Полтавської області.
2. Проект нормативної грошової оцінки земель села Погребняки Оболонської ТГ Полтавської області.

РОЗДІЛ 1

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ

1.1. Нормативно-правові аспекти предмета дослідження

Сфера застосування нормативної грошової оцінки земель визначається Земельним Кодексом України, Водним Кодексом України, Лісовим Кодексом України; Закон України “Про оцінку земель”.

Головними нормативно-правовими регулюючими документами у сфері грошової оцінки земель є Земельний кодекс України, Закон України “Про оцінку земель”, “Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення”, “Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення”, “Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів” і “Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”.

Дослідженням сутності грошової оцінки земель присвячено роботи наступних науково-освітніх діячів – Д.І. Бабміндри, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, О.П. Канаша, В.М. Кривова, А.Г. Мартина, Ю.М. Палехи, І.А. Розумного, А.М. Третяка, Г.І. Шарого, В.В. Тимошевського.

У сучасних умовах розвитку земельних відносин залишається значна кількість нерозв'язаних і дискусійних питань щодо проведення грошової оцінки земель населених пунктів.

Нормативно-правове регулювання економічної та фінансової сторони земельних відносин у нашій державі визначаються перспективою встановлення на території України ринку земель, прагненням налагодити стійкий та обґрунтований зв'язок між оплатою землеволодінь і землекористувань та ринковою спроможністю землі, в рамках системи, де переважає приватна власність.

Схема правового забезпечення проведення грошової оцінки земель представлена на рисунку 1.1. Розподіл нормативно-правового забезпечення оцінки земель за їх категоріями зазначено в таблиці 1.1.



Рис. 1.1. – Схема правового забезпечення проведення грошової оцінки земель

Таблиця 1.1.

Розподіл нормативно-правового забезпечення оцінки земель за їх категоріями

Категорії земель		
Землі сільськогосподарського призначення	Землі населених пунктів	Землі несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)
Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (затв. Постановою Кабінету Міністрів № 831 від 16.11.2016 р.)	Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затв. Постановою Кабінету Міністрів №213 від 23.03.95р. у редакції 2017 р.)	Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) (затв. Постановою Кабінету Міністрів № 1278 від 23.11.2011 р.)
Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 31.05.2017 р. № 262)	Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 489)	Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) (затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 р. № 508)
Розміри оплати земельно-кадастрових та земельно-оціночних робіт та послуг (затв. Спільним наказом Держкомзему, Мінфіну та Мінекономіки від 15.05.01р.),		
Укрупнені показники відновної вартості будівництва будівель та споруд (УПВВ), Державні будівельні норми ДБН 360-92**		

На даному етапі розвитку земельних відносин, оподаткування є найширшою сферою використання результатів грошової оцінки. При встановленні ринку земель, потреба в даній процедурі зростатиме в інших сферах, що регулюють земельні відносини.

На сьогодні чинне законодавчо-нормативне забезпечення дає підґрунтя для виконання всіх видів грошової оцінки земель, що в свою чергу сприяє виконанню державних цілей щодо розвитку інфраструктури земель. В Україні використовують два види грошової оцінки земель: нормативна й експертна. Сфери їх застосування регулюються законодавчими і нормативно-правовими документами.

Земельний кодекс України являється основним законодавчим актом, який наділяє повноваженнями регулювання земельних відносин на території країни. Питанню оцінки земель присвячено дві статті – 200 та 201, про економічну та грошову оцінку відповідно.

Стаття 201 “Грошова оцінка земельних ділянок” складається із п’яти структурно-логічних пунктів:

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

Подальшим кроком при аналізі нормативно-правового забезпечення грошової оцінки земель в населених пунктах є закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року [4].

Даний Закон визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом визначення

оцінки земель, забезпечення процедури проведення оцінки земель, з метою захисту інтересів держави на законодавчому рівні та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

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

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

Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно із іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки

сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

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

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами [4].

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру спільно з консультантами Проекту «Підтримка розвитку сільського господарства та сільських територій» (USAID) розробила проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель».

Даний документ має своїм затвердженням уніфікувати та полегшити роботу з чинними методиками нормативної грошової оцінки земель в

Україні, забезпечити нормативну грошову оцінку земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території громад незалежно від їх розташування за принципом організаційної єдності процесу оцінки, привести методику оцінки у відповідність до вимог чинного законодавства, а також створити передумови для повномасштабної реалізації органами місцевого самоврядування повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель в межах території відповідних громад.

Проектний документ замінить:

- постанову Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» (ЗП України, 1995 р., № 6, ст. 151; Офіційний вісник України, 2004 р., № 27, ст. 1782; 2012 р., № 42, ст. 1625; 2015 р., № 38, ст. 1142; 2016 р., № 93, ст. 3040);

- постанову Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 97, ст. 3538);

- постанову Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» (Офіційний вісник України, 2016 р., № 93, ст. 3040).

Проект постанови є уніфікатором методики проведення нормативної грошова оцінка земельної ділянки та землі усіх категорій та форм власності в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або території територіальної громади.

Одним із головних плюсів варто зазначити, реалізація даного проекту не потребує додаткових витрат із Державного бюджету України і розрахунок нормативно-грошової оцінки всіх земельних ділянок здійснюватиметься за однією універсальною формулою.

Проект акту не містить положень, що стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, та які впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків, або містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією, не містить положень, що створюють підстави для дискримінації або стосуються інших ризиків та обмежень, які можуть виникнути під час реалізації акту [15].

3 листопада 2021 року Кабінетом Міністрів України було затверджено Постанову №1147 "Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок" [45].

Єдина методика нормативно-грошової оцінки зменшує складність розрахунків, адже значна частина даних міститься у самій Постанові №1147.

Нова формула розрахунку нормативно-грошової оцінки має вигляд:

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

де Цн – нормативно-грошова оцінка земельної ділянки;

Пд - площа ділянки м²;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

Км1 - коефіцієнт, вплив великих міст;

Км2 - коефіцієнт, курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 - коефіцієнт, вплив радіаційного забруднення;

Км4 - коефіцієнт, зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп - коефіцієнт, цільового призначення земельної ділянки;

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

Кні - коефіцієнт індексації [45].

Нова методика нормативно-грошової ділянки дозволяє громадам замовити одну нормативну грошову оцінку в межах території даної громади. Для окремої земельної ділянки у межах територіальної громади можна буде на підставі внесених відомостей у Державний земельний кадастр отримати значення нормативно-грошової оцінки.

1.2. Розвиток території населеного пункту

Погребняки – це село, що відноситься до Оболонської ТГ Полтавської області. Об'єднані територіальні громади – це відносно новий термін в сучасному законодавстві, тому розглянуто його нормативно-правове забезпечення детальніше.

Закон України “Про добровільне об'єднання територіальних громад”, який бере початок від 5 лютого 2015 року, своїм наповненням передбачає регулювання відносини, що виникають у процесі добровільного об'єднання територіальних громад сіл, селищ, міст, а також добровільного приєднання до об'єднаних територіальних громад.

Зазначено що дані нововведення відбулися за принципами конституційності та законності, економічної ефективності, добровільності, державної підтримки, прозорості і відкритості, повсюдності місцевого самоврядування та відповідальності.

Об'єднана територіальна громада, адміністративним центром якої визначено місто, є міською територіальною громадою, центром якої визначено селище, відповідно селищною, центром якої визначено село – сільською.

За головні умови прийнято такі критерії:

1) у складі об'єднаної територіальної громади не може існувати іншої територіальної громади, яка має свій представницький орган місцевого самоврядування;

2) об'єднана територіальна громада має бути розташована в межах території Автономної Республіки Крим, однієї області;

3) територія об'єднаної територіальної громади має бути нерозривною, межі об'єднаної територіальної громади визначаються по зовнішніх межах юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися;

4) якість та доступність публічних послуг, що надаються в об'єднаній територіальній громаді, не можуть бути нижчими, ніж до об'єднання;

5) при прийнятті рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад беруться до уваги історичні, природні, етнічні, культурні та інші чинники, що впливають на соціально-економічний розвиток об'єднаної територіальної громади;

б) об'єднання територіальних громад здійснюється відповідно до перспективних планів формування територій громад Автономної Республіки Крим, області.

Якщо до складу об'єднаної територіальної громади увійшла територіальна громада (територіальні громади), розташована на території суміжного району, розширенню підлягають межі району, на території якого розташований адміністративний центр утвореної об'єднаної територіальної громади. У такому разі проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж району розробляється відповідно до постанови Ради міністрів Автономної Республіки Крим, розпорядження голови обласної державної адміністрації.

Об'єднана територіальна громада є правонаступником всього майна, прав та обов'язків територіальних громад, що об'єдналися, з дня набуття повноважень сільською, селищною, міською радою, обраною такою об'єднаною територіальною громадою. У разі об'єднання всіх територіальних громад одного району в одну об'єднану територіальну громаду все майно спільної власності територіальних громад такого району є комунальною власністю об'єднаної територіальної громади, а пов'язані з таким майном права та обов'язки належать об'єднаній територіальній

громаді з дня набуття повноважень сільською, селищною, міською радою, обраною такою об'єднаною територіальною громадою.

Бюджети територіальних громад, що об'єдналися, виконуються окремо до закінчення бюджетного періоду.

До завершення періоду окремого виконання бюджетів територіальних громад, що об'єдналися, функції місцевих фінансових органів територіальних громад, що об'єдналися, здійснюють:

1) відповідні місцеві фінансові органи, створені до об'єднання територіальних громад;

2) сільський, селищний, міський голова, обраний об'єднаною територіальною громадою, якщо у відповідних територіальних громадах місцеві фінансові органи не були створені згідно із законом.

Залишки коштів на кінець бюджетного періоду бюджетів територіальних громад, що об'єдналися, перераховуються до бюджету об'єднаної територіальної громади на підставі платіжних доручень за підписом сільського, селищного, міського голови, обраного об'єднаною територіальною громадою.

Держава проводить інформаційно-просвітницьку, організаційну, методичну та фінансову підтримку добровільного об'єднання територіальних громад та приєднання до об'єднаних територіальних громад.

Вище утворені органи влади здійснюють організаційну підтримку та інформаційно-просвітницьке сприяння добровільному об'єднанню територіальних громад та приєднанню до об'єднаних територіальних громад забезпечують Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації.

Методичне забезпечення добровільного об'єднання територіальних громад та приєднання до об'єднаних територіальних громад, визначення обсягів та форми підтримки здійснює центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері

територіальної організації влади, адміністративно-територіального устрою, розвитку місцевого самоврядування також залишає за собою головний апарат влади.

Держава проводить фінансову підтримку добровільного об'єднання територіальних громад сіл, селищ, міст і приєднання до об'єднаних територіальних громад шляхом надання об'єднаній територіальній громаді коштів у вигляді субвенцій на формування відповідної інфраструктури згідно із планом соціально-економічного розвитку даної територіальної громади.

У селах, селищах, визначених за рішенням місцевої ради об'єднаної територіальної громади, утвореної відповідно до Закону України "Про добровільне об'єднання територіальних громад", за винятком її адміністративного центру, обираються староста на термін повноважень місцевої ради.

Староста є посадовою особою місцевого самоврядування, що представляє інтереси жителів села, селища у виконавчих органах сільської, селищної, міської ради. Він зобов'язаний сприяти жителям села, селища у підготовці документів, що подаються до органів місцевого самоврядування. Дана особа бере участь у підготовці проекту бюджету територіальної громади в частині фінансування програм, що реалізуються на території відповідного села, селища. Староста вносить пропозиції до виконавчого комітету сільської, селищної, міської ради із питань діяльності на території відповідного села, селища виконавчих органів сільської, селищної, міської ради, підприємств, установ, організацій комунальної форми власності та їх посадових осіб. Його посада регулюється здійсненням інших обов'язків, які визначені Положенням про старосту[16].

Даний закон, дає змогу органам місцевого самоврядування вирішувати самостійно одне з найбільших питань – використання земель поза межами населених пунктів.

Неврегульованість питань власності територіальних громад на землю має наслідком обмеженість повноважень місцевих рад, неможливість забезпечити реалізацію принципу повсюдності місцевого самоврядування (у тому числі повсюдності бази оподаткування). З огляду на це, органи місцевого самоврядування фактично мають вплив приблизно на 12% власних територій (з аналітичної доповіді до щорічного Послання Президента України до Верховної Ради України «Про внутрішнє та зовнішнє становище України за 2015 рік» (с. 207)). Як наслідок органи місцевого самоврядування позбавлені можливостей ефективно планувати розвиток територій, а також значно обмежені у питаннях прийняття рішень про використання земельних ресурсів.

Урядовим законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо управління земельними ресурсами у межах території об'єднаних територіальних громад» (№ 7118) передбачається передача сільським, селищним, міським радам об'єднаних територіальних громад повноважень щодо розпорядження землями територіальних громад на всій території відповідної ради, а не лише в межах територій сіл, селищ, міст. Це розширить повноваження органів місцевого самоврядування у сфері використання земель та дасть можливість для більшого ефективного використання землі, як надійного джерела наповнення місцевого бюджету.

Зазначено, що у структурі надходжень до загального фонду місцевих бюджетів, плата за землю складає майже 15%, а в надходженнях місцевих податків і зборів – більше 50%. Таким чином, прийнятий законопроект надає змогу об'єднаним територіальним громадам значно розширити базу оподаткування за рахунок плати за земельні ділянки та потенційно збільшити надходження до бюджету. Положення даного закону позитивно впливає на формування процесу об'єднання територіальних громад і реалізацію головного базового принципу місцевого самоврядування – принципу повсюдності місцевого самоврядування.

У даному контексті приділено увагу факту, що за результатами 9-ти місяців поточного року надходження до місцевих бюджетів України за рахунок плати за землю склали 19,9 млрд грн, що на 14,2% більше від надходжень за аналогічний період минулого року. За цей час, зростання доходів від плати за землю по об'єднаних територіальних громадах складає майже 20%. Це свідчить про те, що в результаті об'єднання зростає мотивація органів місцевого самоврядування в мобілізації надходжень до бюджетів і реалізації наявних резервів для збільшення даних надходжень.

Можливості розпоряджатися землями у межах території відповідної територіальної громади спонукає органи місцевого самоврядування до більш активних дій у частині використання земельними ресурсами найбільш ефективно і економічно вигідними методами.

Проаналізувавши даний законодавчий акт та наслідки його, варто зауважити, що постійне удосконалення апарату проведення нормативної грошової оцінки дає змогу накопичувати бюджети населених пунктів. У цілому, все рухається до цього, оскільки із початком роботи ринку земель усі процедури обрахунку будуть підігнані під ринкові умови сьогодення [17].

Варто звернути увагу, що децентралізація охоплює весь територіально-адміністративний устрій України в цілому.

На території України утворено нових 123 райони, замість 467 (включно з м. Київ та АРК). На рисунку 1.2. наведено об'єднання адміністративно-територіальних районів на прикладі Полтавської області. В цілому, з 25 районів утворено 4 (Полтавський район, Кременчуцький район, Миргородський район і Лубенський район).

Село Погребняки Оболонської ТГ розташовано у Кременчуцькому районі.



Рис.1.2. Адміністративно-територіальний устрій Полтавської області[18]

1.3. Закордонний досвід грошової оцінки земель

Інститут світової грошової оцінки земель бере свій початок на закордонних землях історично уже давно.

Його становлення розпочато поряд з створенням правової основи існування ринку нерухомості, глобальних процесів формування ринкових економічних відносин і приватною власністю на земельні ресурси чи майно. Розглянуто про перейняття досвіду і звернуто увагу на грошову оцінку земель у Федеративній Республіці Німеччина, Французькій Республіці, Сполученого Королівства Великої Британії, Королівства Швеції та

Сполучених Штатів Америки. Також доцільно було розглянуто утворення ринку земель та їх оцінки в країнах Прибалтики: Литві, Естонії та Латвії; а також країн: Словаччини, Польщі, Угорщини та Чехії.

У 1940-х роках широкий ряд держав мав розробці майже однакове нормативно-методичне забезпечення проведення оцінки земельних ділянок, але в другій половині ХХ століття серйозно почав свій розвиток підходу до поняття оцінки землі як до важливої професії.

В 1960–70-х роках національні організації у сфері оцінювання створили Кодекс професійної етики та стандарти професійної практики для своїх учасників. Варто відмітити, що наповнення стандартів об'єднує в собі потреби діючого ринку та професійні вимоги. В окремих країнах повністю або частково включили дані стандарти у національні закони та положення і інституціолізували їх. Окремі професійні організації встановили процедури контролю за дотриманням професійної етики, які дозволяють відкликати у разі серйозного порушення стандартів або пов'язаних з цим етичних норм професійний статус учасника.

До кінця 1970-х років настала серйозна потреба у виробленні універсальних міжнародних стандартів оцінки, що процес глобалізації і об'єднання національних ринків та збільшення меж діяльності міжнародних інститутів фінансів досягли стадії спокою.

Наступним кроком у розвитку інституту оцінки було створено Міжнародний Комітет по Стандартах Оцінки Нерухомості (МКСОН) у 1981 році. Найважливішою метою комітету є створення і оприлюднення у суспільних інтересах Стандартів та практичних вказівок, щодо оцінки майна для використання у фінансовій звітності, здійснення діяльності із метою поширення даних матеріалів у світовому просторі, сприянню їхньому прийняттю, дотриманню національними організаціями. Роль комітету полягає в адаптації стандартів до врахування особливостей різних країн та виявлення того, як виникають невідповідності у формулюванні стандартів

або їх використанні. Міжнародне суспільство визнало міжнародні стандарти оцінки, про що свідчать включення у травні 1985 року МКСОН до реєстру Економічної та Соціальної Ради ООН. Наразі Стандарти оцінки висвітлюють загальну думку більш ніж 42 країн-учасниць.

Для забезпечення кращого узгодження між різними фаховими дисциплінами та уникнути дисциплін щодо мовних бар'єрів, Стандарти формуються із вступного розділу – „Загальні поняття і принципи оцінки”, що є основою для кожного із Стандартів. Ринкову вартість та бази, відмінні від ринкової вартості, викладено в Стандартах МКСОН 1 і 2 і вони складають основу стандарту МКСОН 3 – „Оцінка з метою фінансової звітності та суміжної документації”.

Конституція США визнає, що процес оцінки нерухомості включає оцінку землі як невід'ємну частину даної дії. Власність оцінюється за фактичною ринковою ціною та на тому ж зразку, що і порівняне майно.

Фактична ринкова ціна – це ціна, за якою продається майно на вимогу покупця та продавця, і особливих (обов'язкових) відносин між покупцем та продавцем не існує. Дана модель означає, що активи в порівнянні з фактичною ринковою ціною повинні порівнюватися з оціночною вартістю.

Якісна оцінка земель у США проводиться із точки зору продуктивності земель сільськогосподарського призначення. Урожайність ріллі визначається врожаєм основних культур не менше десяти років, а посушливих районів - на більш тривалий період. Урожайність обчислюється за результатами обстеження за допомогою спеціальних анкет або безпосередньо в полі шляхом взяття зразків з контрольних ділянок. Єдина методика оцінки земель у США ще не розроблена.

У деяких регіонах країни можливе застосування кількох методів.

Найпоширеніший метод – оцінка землі за чистим доходом від продажу сільськогосподарської продукції. Нестабільність ціни на 1 акр сільськогосподарських угідь є досить значною в різних штатах країнах.

Система грошової оцінки, що діє у Сполученому Королівстві Великої Британії, має певні особливості та відмінності на території своїх складових. Варто коротко представити основні ознаки системи, запровадженої в Англії та Західному Уельсі. Перше, на що звернута увага, - це об'єкт оцінки. У Сполученому Королівстві зазвичай оцінюють нерухомість та благоустрій - разом землю, будівлі та споруди. Як і в більшості європейських країн, існує дві системи оцінювання: експертна та нормативна. Перша використовується в транзакціях, останній виконує суто фіскальні функції[19].

Ізраїльська податкова система схожа до податкової системи Великобританії.

Закони "Про державне господарство" та "Про податок на майно" являються головними законодавчими документами щодо оподаткування. До їх переліку також входять указ "Про прибутковий податок". Все нормативний базис затверджений парламентом (кнесетом) держави.

Міністерство фінансів Ізраїлю тримає нагляд за сплатою та нарахуванням податків, тому що структурною одиницею його функцій є управління державними доходами. Відповідно він складається з двох великих підрозділів, які і проводять стягнення податків: управління прибутковими податками та нерухомого майна (прямі податки) і управління мита та податку на додану вартість, тобто управління непрямих податків.

Ізраїль має широкий поділ прибуткових податків на 28 ланок та 10 частин для податків на нерухомість. Усе мито та обов'язкові платежі, які сплачують в Ізраїлі об'єднано у чотири групи:

1. Прямі податки являються, здебільшого, податками на нерухомість. До них відносяться мито з купівлі земельних ділянок, податок на прибуток, на дохід від продажу майна, податок з власників земельних ділянок, які не обробляються.

2. До непрямого мита в системі розподілу відносить податок на імпорт, податок на додану вартість та стягнення частини доходу з продажу майна.

3. Третю групу загалом можна назвати Фонд національного страхування. У цілому він складається з відрахувань роботодавця із заробітної плати найманих працівників та частини доходу приватних підприємців.

4. Остання частина зборів це – муніципальні податки, тобто плата за воду, за збирання сміття та інші комунальні послуги.

Національне страхування є головною складовою податкових зборів в Ізраїлі. Жителі, які досягли 18 років, повинні бути застраховані й робити вклади у фонд національного страхування у розмірі 5,35 % свого доходу. В свою чергу, роботодавець відраховує у фонд 7,35 % із фонду оплати праці. Приватний підприємець зобов'язаний сплачувати дане мито власноруч. За справністю складання даного виду мита слідкує служба соціального страхування. До реєстру занесено всіх громадян і ведеться ефективний контроль на їх добросовісність.

Внески сплачуються до 25 числа кожного місяця.

Резиденти Італії, які являються фізичними особами сплачують прибутковий податок з усіх видів доходу, не зважаючи на те, де його отримали – у власній країні чи за кордоном. У свою чергу особи не резиденти – лише з доходів, які вони одержали в Італії. Дана країна виконала розподіл доходів, залежно від походження їх джерела. Вони поділені на 5 категорій за особливістю їх оподаткування:

- стягування мита з найманих працівників і також справляння податків із фрілансерів;
- майно, яке відноситься до нерухомої власності (земельні ділянки, будинки);
- капітал;

- підприємництво;
- інші джерела.

Мито на нерухоме майно нараховується на основі кадастрових оцінок, котрі переоцінюються через кожні 10 років. Ставки оподаткування різняться у залежності від виду функціонування даного майна. Здані в оренду під будівництво землі державної власності не обкладаються оподаткуванням. Для земельних ділянок або будинків, які не функціонують за їх початковим призначенням, кадастрова оцінка зростає за встановленою системою коефіцієнтів (максимально до 300%).

Розглянуто систему оподаткування Японії, як розгалужену на велику кількість різноманітних податків, а саме тридцять державних і тридцять місцевих податків. Вони формують три основні групи:

I. Прямі прибуткові податки із юридичних і з фізичних осіб;

II. Прямі податки на майно (податок на спадщину та дарування, земельний податок, податок на нерухомість);

III. Прямі і непрямі споживчі податки (гербовий збір, податок на споживання).

У розрізі дослідження розглянуто муніципальне мито. Воно включає: податок на землю, що знаходиться у власності; податок на проживання у конкретному населеному пункті; майновий податок; податок на легкі транспортні засоби; податок на розвиток міст.

Серед прямих місцевих податків слід виділити майнові, а саме:

Податок на нерухомість. Це муніципальний податок, який сплачується щорічно особами, що володіють земельними ділянками, житлом та іншими видами активів, що підлягають амортизації.

Також до них відносяться податки на спадщину, дарування та на транспортні засоби[20].

У законодавстві зарубіжних країн не вживається термін «грошова оцінка земельних ділянок». У більшості зарубіжних країн правове

регулювання грошової оцінки земельних ділянок здійснюється шляхом прийняття одного або декількох нормативно-правових актів, перший з них зазвичай являє собою закон, в якому закріплені загальні засади оцінки земель, а іншими є підзаконні нормативно-правові акти, що містить стандарти оцінки майна, методи та підходи. У багатьох зарубіжних країнах використовується змішане правове регулювання оціночної діяльності, яке засноване на засадах державного регулювання та саморегулювання, та прослідковується тенденція до зближення систем національних стандартів оцінки майна з міжнародними стандартами оцінки [35].

РОЗДІЛ 2
ПРИРОДНО-КЛІМАТИЧНА ТА ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА
СЕЛА ПОГРЕБНЯКИ
ОБОЛОНСЬКОЇ ТГ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

2.1. Загальна природно-кліматична характеристика населеного пункту

Погребняки – село в Україні, розташоване в Оболонській ТГ Кременчуцького району Полтавської області.

Оболонська сільська територіальна громада утворилася 14 серпня 2017 року, шляхом об'єднання двох сільських рад – Оболонської та Іванівської. До складу ОТГ входило 5 населених пунктів (Оболонь, Наталенки, Зікранці, Тукали, Іванівка).

На даний час відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Полтавської області» від 12 червня 2020 р. № 721-р до Оболонської територіальної громади входять наступні населені пункти: с.Оболонь, с.Наталенки, с.Зікранці, с.Тукали, с.Іванівка, с.Погребняки, с.Мирони, с.Дем'янівка, с.Горошине, с.Старий Калкаїв, с.Гаївка, с.Кукоби, с.Наріжжя, с.Новий Калкаїв, с.Матвіївка, с.Пузирі, с.Василяки, с.Лукашівка, с.Строкачі, с.Бурбине, с.Худоліївка.

Кількість населених пунктів – 21.

Площа територіальної громади складає 465.9 км².

Чисельність населення громади – 5858 осіб.

Кількість закладів, що надають первинну медичну допомогу – 10.

КАТОТТГ: UA53020150000098867.

Розташування Оболонської територіальної громади наведено на рисунку 2.1.

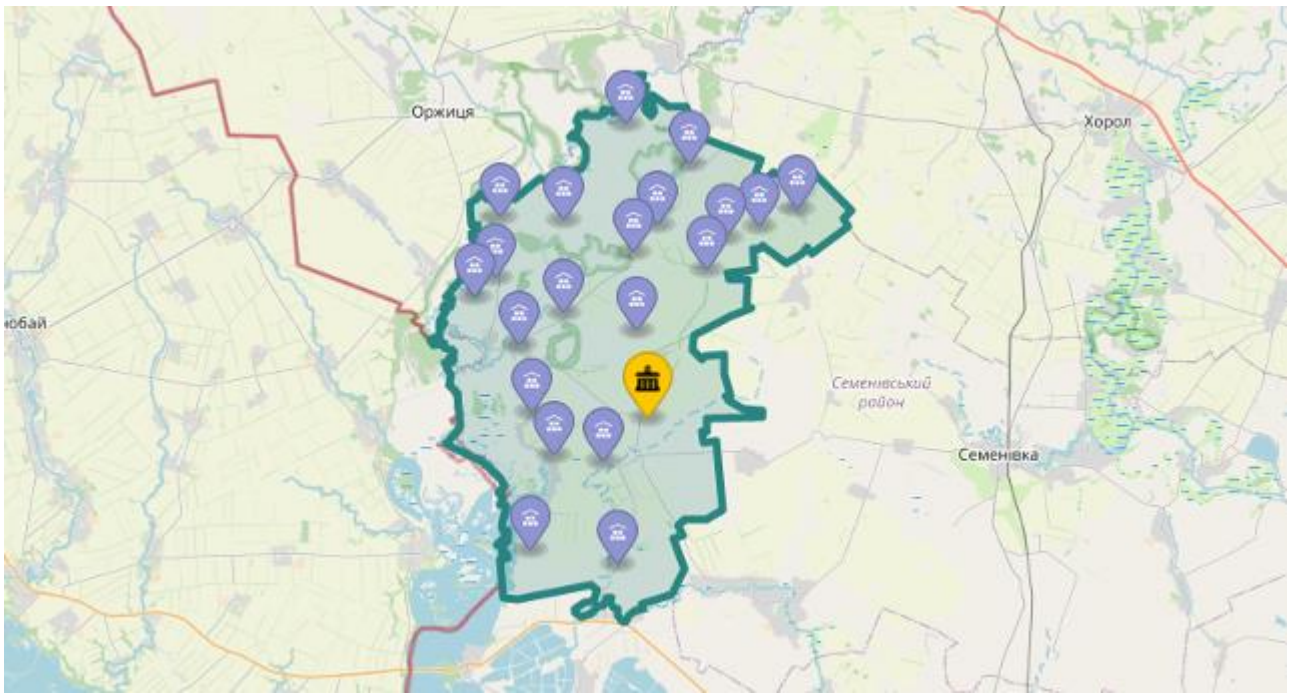


Рис. 2.1 Схема розташування Оболонської територіальної громади

Територія громади складає 46620,10 га. Центром є село Оболонь, яке знаходиться в лісостеповій зоні, розташоване в південно – західній частині колишнього Семенівського району, за 82 км. від районного центру м. Кременчука та за 150 км. від обласного центру м. Полтава.

Ґрунтовий покрив орних земель, головним чином, представлений чорноземами.

Впродовж року проводилась робота по інвентаризації земель, відповідності фактичного землекористування земельно-облікової документації, здійснювався контроль за використанням земель згідно цільового призначення.

На території громади землі сільськогосподарського призначення проінвентаризовані близько 80%, триває робота по інвентаризації земель (розробка земельпорядної документації щодо відведення земельних ділянок у власність або користування), які використовуються громадянами для ведення особистого селянського господарства.

Чисельність населення Оболонської громади, яка об'єднала в собі 21 населений пункт, становить 5776 осіб. Серед мешканців громади переважну більшість складають жінки - 53%, кількість працездатного населення становить 3292 осіб або 46% до загальної чисельності жителів громади. В населених пунктах громади смертність переважає народжуваність в більше ніж 3 рази (народжених - 20, померлих – 60 осіб). Демографічна ситуація в громаді є досить складною та залежить від фінансово-економічного стану та добробуту населення. Досягнення сталого демографічного розвитку, нормалізації і відтворення населення є тривалим і складним процесом та буде можливе у разі поліпшення економічного становища, як в країні в цілому, так і окремо в кожній родині, створення необхідних умов для збереження і зміцнення репродуктивного здоров'я населення.

Рівень безробіття в територіальній громаді складає 43% - серед 3292 мешканців працездатного віку зареєстровано 824 безробітних особи.

Демографічний стан Оболонської ТГ наведений у таблиці 2.1.

Дорожньо-транспортна інфраструктура. Оболонська територіальна громада має автомобільне сполучення з обласним центром м. Полтава та районним центром м. Кременчук. Стан місцевих доріг потребує ремонту, у населеному пункті Оболонь у 2019 році проводився ямковий ремонт доріг по вул. Соборності, вул. Позена, проведений поточний ремонт дороги місцевого значення. Сполучення від села Оболонь (центру громади) до всіх сіл, які увійшли в склад громади потребує поточного та капітального ремонту.

Транспортна інфраструктура громади потребує вдосконалення. Необхідно вирішити ряд проблем щодо капітального та поточного ремонту доріг, освітлення доріг.

Вуличне освітлення громади. Відсутність розвиненої мережі вуличного освітлення є однією із основних проблем благоустрою громади. Сучасне освітлення – важлива складова системи життєзабезпечення

населених пунктів та одна з головних передумов повноцінного життя їх мешканців.

Таблиця 2.1

Демографічний стан Оболонської ТГ

№ з/п	Назва показника та одиниця вимірювання	Всього	В тому числі					
			Оболонь, Іванівка, Тукали, Зікранці, Наталенки	Погребняки, Дем'янівка, Мирони	Горошине, Старий Калкаїв, Гаївка, Кукоби	Наріжжя, Новий Калкаїв, Матвіївка	Худоліївка,	Пузирі, Василяки, Лукашівка, Строкачі, Бурбине
1.	Чисельність зареєстрованого населення на кінець звітнього року (на 1 січня наступного за звітним року), осіб	5776	2572	1073	717	480	327	607
2.	Площа територіальної громади, га	46620	10412,7	7965,4	8521,7	7603,3	4361	7756
3.	Кількість чоловік, осіб	2776	1261	498	356	243	141	277
4.	Кількість жінок, осіб	3000	1311	575	361	237	186	330
5.	Кількість населення працездатного віку, осіб	3292	1372	626	426	311	181	376
6.	Кількість населення старшого від працездатного віку, осіб	1565	701	290	193	129	88	164
7.	Кількість від 0 до 18 років, осіб	919	499	157	98	40	58	67

Соціальна інфраструктура. На сьогодні с. Оболонь є господарським центром з надання соціально-культурних, медичних, комунально-побутових та інших послуг мешканцям Оболонської територіальної громади.

Збереження та розвиток культурних надбань рідного краю є важливою складовою процесу повноцінного розвитку та виховання жителів громади, дієвим засобом підготовки до високопродуктивної праці, забезпечення творчого довголіття, організації змістовного дозвілля, запобігання антигромадським проявам. Для цього проводяться культурно-масові заходи.

На території громади діють заклади культури: Оболонський зональний будинок культури, 5 сільських будинків культури (Погребняківський, Горошинський, Худоліївський, Пузирівський, Іванівський), 9 сільських клубів (с. Дем'янівська, с. Мирони, с. Тукали, с. Строкачі, с. Гаївка, с. Матвіївка, с. Бурбино, с. Наріжжя, с. Старий Калкаїв).

На території Оболонської сільської територіальної громади функціонують та забезпечують надання послуг тринадцять сільських бібліотек (с. Оболонь, с. Іванівка, с. Погребняки, с. Мирони, с. Дем'янівка, с. Тукали, с. Горошоне, с. Наріжжя, с. Матвіївка, с. Худоліївка, с. Пузирі, с. Старий Калкаїв, с. Бурбино).

Робота закладів культури була спрямована на популяризацію народної творчості, розвиток аматорського мистецтва, вдосконалення культурного обслуговування населення, а сільська рада у свою чергу працювала над поліпшенням матеріально – технічної бази закладів культури.

У вищевказаних закладах культури проводять діяльність художні самодіяльні колективи, в актових залах будинків культури проводяться святкові заходи, концерти, збори.

Сільською радою постійно проводиться цілеспрямована робота по пошуку нових форм та підходів по відзначенню державних свят, організації та проведенню обрядових, календарних свят, урочистостей по збереженню та популяризації українських народних традицій, звичаїв, обрядів, їх унікальності та самобутності.

Освіта. Згідно із Законом України «Про дошкільну освіту» дошкільна освіта є обов'язковою первинною складовою системи безперервної освіти в Україні. Доступність до якісної освіти починається саме з дошкільної, оскільки вона є базисом системного розвитку дитини, фундаментом творення якісно нового освітнього процесу. З січня 2021 року на території громади функціонуватиме Відділ освіти, культури, молоді та спорту, до складу якого увійшли 5 дошкільних закладів, в яких виховуються 92 дітей. Загальна

середня освіта у цьому відділі представлена 7-ма загальноосвітніми закладами (Оболонська ЗОШ, Погребняківська ЗОШ, Горошинська ЗОШ, Пузирівська ЗОШ, Худоліївська ЗОШ, філія Оболонської ЗОШ Іванівська ЗОШ» та Наріжанська ЗОШ І ст). У них навчається 479 дітей. Загалом охоплення шкільною освітою в громаді складає 100%. Оболонська ЗОШ І-ІІІ ст. з 2020 року функціонує як опорний заклад.

Склад навчальних закладів Оболонської ТГ наведено у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2

Склад навчальних закладів Оболонської ТГ

№ з/п	Назва навчального закладу	Місце розташування	Кількість дітей	Кількість педагогів\ вихователів
1.	Оболонська ЗОШ І-ІІІ ст.	с.Оболонь	233	24
2.	Філія Оболонської ЗОШ «Іванівська ЗОШ»	с.Іванівка	20	12
3.	Горошинська ЗОШ І-ІІІ ст	с.Горошине	58	18
4.	Погребняківська ЗОШ І-ІІІ ст	с.Погребняки	56	17
5.	Худоліївська ЗОШ І-ІІІ ст	с.Худоліївка	57	15
6.	Пузирівська ЗОШ І-ІІІ ст	с.Пузирі	51	16
7.	Наріжанська ЗОШ І ст	с.Наріжжя	4	2
8.	Оболонський ДНЗ (ясла-садок) «Сонечко»	с.Оболонь	43	6
9.	Іванівський ДНЗ «Веселка»	с.Іванівка	7	2
10.	Погребняківський ДНЗ «Волошка»	с. Погребняки	13	2
11.	Худоліївський ДНЗ	с.Худоліївка	15	2
12.	Пузирівський ДНЗ	с.Пузирі	14	2

Учні закладів освіти територіальної громади, які проживають за межею пішохідної доступності, забезпечені регулярним підвезенням до місць навчання і у зворотному напрямку за рахунок шкільних автобусів.

На території Оболонської ТГ з 2021 року діє літній табір відпочинку для дітей «Світанок». Проведення літніх канікул у дитячому закладі оздоровлення та відпочинку є одним із найбільш масових та доступних видів організованого дозвілля школярів, суттєвим внеском у покращення соціального стану сімей з дітьми.

Охорона здоров'я. Заклади охорони здоров'я, які знаходяться майже в кожному населеному пункті громади, а це шість фельдшерсько-акушерських пункти (с.Іванівка, с.Тукали, с.Дем'янівка, с.Гаївка, с.Наріжжя, с.Бурбино), та три АЗ ПМСД (с.Оболонь, с.Погребняки, с.Горошине), які забезпечують доступність в отриманні населенням медичних послуг.

Перелік лікарняних закладів Оболонською ТГ наведений у таблиці 2.3.

Таблиця 2.3

Перелік лікарняних закладів Оболонською ТГ

№	Назва лікарняного закладу	Місцерозташування	Чисельність лікарів
1	АЗПСМ с.Оболонь	с. Оболонь	3
2	ФАП с. Іванівка	с. Іванівка	-
3	ФАП с. Тукали	с. Тукали	-
4	АЗПСМ с. Погребняки	с. Погребняки	-
5	ФАП с. Дем'янівка	с. Дем'янівка	-
6	ФАП с.Гаївка	с. Гаївка	-
7	АЗПСМ с.Горошине	с. Горошине	-
8	ФАП с. Наріжжя	с. Наріжжя	-
9	ФАП с. Бурбино	с. Бурбино	-

На сьогоднішній день населення територіальної громади стовідсотково охоплено медичною допомогою за принципом сімейного лікаря. Так, за дільницями, де відсутні сімейні лікарі, закріплено сімейних лікарів з інших дільниць.

Загальною проблемою для всіх закладів охорони здоров'я є низький рівень матеріально-технічної бази зокрема забезпечення комп'ютерною технікою та відсутність лікарів; потребують капітальних ремонтних робіт майже всі сільські медичні заклади.

У центрі територіальної громади в с. Оболонь працює Центр безпеки. В якому діють три підстанції: Оболонська МПО, поліцейська підстанція та станція швидкої медичної допомоги та медицини катастроф, яка має свій сучасний укомплектований по всім вимогам реаномобіль, який вчасно здійсню доставку хворих до лікувальних закладів.

У 2017 році Оболонська МПО отримала пожежний автомобіль. Жителі Оболонської територіальної громади в повному обсязі забезпечені пожежною безпекою.

Промислова та агропромислова інфраструктура.

Економіка громади має в основному аграрну спеціалізацію. Промисловий комплекс представлений такими галузями виробництва, як: вирощування зернових і технічних культур, зберігання та переробка зернових та технічних сільськогосподарських культур.

Аграрний сектор економіки громади представлений 12 аграрними товариствами та 13 фермерськими господарствами.

Найбільші агроформування громади:

ТОВ «Агріс», ТОВ «Агромлин», ТОВ «Семаль», ППСП «Маяк», ТОВ «Астарта», ТОВ «РайзСхід», ТОВ «Кернел», ТОВ «Граніт», ТОВ «Кварк», СФГ «Дослідне», ТОВ «Полтавазернопродукт», ТОВ АФ «Дніпроагролан», фермерські господарства: «Корж», «Золоте поросятко»,

«Рябенко», «Жадан», «Кукоба», «Славута», «Солонці», «Журавель», «Погребняк», «Баганець», «Тесля», «Махно», «Деметра».

Житлово-комунальна інфраструктура.

Всі населені пункти громади не газифіковані. Забезпечені телефонним та поштовим зв'язком. Існує часткове вуличне освітлення доріг. На сьогодні ситуація у сфері надання житлово-комунальних послуг на території Оболонської сільської ради потребує розширення та удосконалення.

Централізоване водопостачання на території громади відсутнє.

Наявні 3 ділянки, відведені під сільські сміттєзвалища, які потребують юридичного дооформлення та облаштування. Виконавчим комітетом сільської ради здійснюється збір твердих побутових відходів у населення.

Показники соціально-економічного розвитку об'єднаної територіальної громади представлені у таблиці 2.4.

Таблиця 2.4

Показники соціально-економічного розвитку об'єднаної територіальної громади

Показник	Одиниця виміру	2021 рік очікуване	2023рік прогноз
Постійні дошкільні заклади	одиниць	5	5
Кількість дітей у дошкільних закладах	осіб	92	120
Загальноосвітні навчально-виховні заклади	одиниць	7	7
Кількість учнів у загальноосвітніх школах	осіб	479	550
Рівень комп'ютеризації	%	56,5	74,3
Сільські бібліотеки	одиниць	13	13
Заклади клубного типу	одиниць	15	15
Кількість наявного населення	тис. осіб	5776	6000
Створено нових робочих місць	один.	28	50

SWOT-аналіз Оболонської сільської територіальної громади був розроблений на основі аналізу статистичних даних, динаміки соціально-економічних показників, опитування населення, дозволив визначити сильні та слабкі сторони громади, її можливості та загрози, що впливають на розвиток території громади в цілому, та на рівні життя мешканців громади (таблиця 2.5).

Таблиця 2.5

Сильні та слабкі сторони Оболонської громади

СИЛЬНІ СТОРОНИ	СЛАБКІ СТОРОНИ
<p>1. Географічне розташування: -транспортне сполучення; -екологічно чиста зона; -висока родючість ґрунтів.</p> <p>2. Конкуренція між с/г виробниками (орендарями);</p> <p>3. Розвинуте товарне, с/г виробництво;</p> <p>4. Розвинута інфраструктура соціального обслуговування;</p> <p>5. Програма підтримки молодих спеціалістів</p>	<p>1.Зменшення кількості населення</p> <p>2.Високий середній вік (старіння населення)</p> <p>3.Зайнятість населення</p> <p>4.Несприйняття населенням нового.</p> <p>5.Незадовільний стан у поводженні населення з ТПВ</p>
МОЖЛИВОСТІ	ЗАГРОЗИ
<p>1. Розвиток альтернативної енергетики</p> <p>2. Залучення інвестицій:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Вирощування і реалізація еко-продукції - Рекреативний бізнес (річки, озера, ліси) - Розвиток риболовних і мисливських угідь <p>3. Пошук нових ідей розвитку шляхом громадських консультацій</p> <p>4. Участь у Європейських проектах розвитку</p> <p>5. Розвиток комунальних послуг</p>	<p>1. Нестабільність політичної ситуації</p> <p>2. Економічна ситуація в країні</p> <p>3. Інфляція</p> <p>4. Погіршення демографічної ситуації</p> <p>5. Оптимізація мережі закладів соц. сфери</p> <p>6. Міграція мешканців до міст</p>

Село розташоване на березі Сулинської затоки, у межах якої знаходиться Сулинський ландшафтний заказник, гідрологічний заказник «Солоне», Нижньосульський національний природний парк. Поблизу протікає річка Сула (рисунок 2.2).

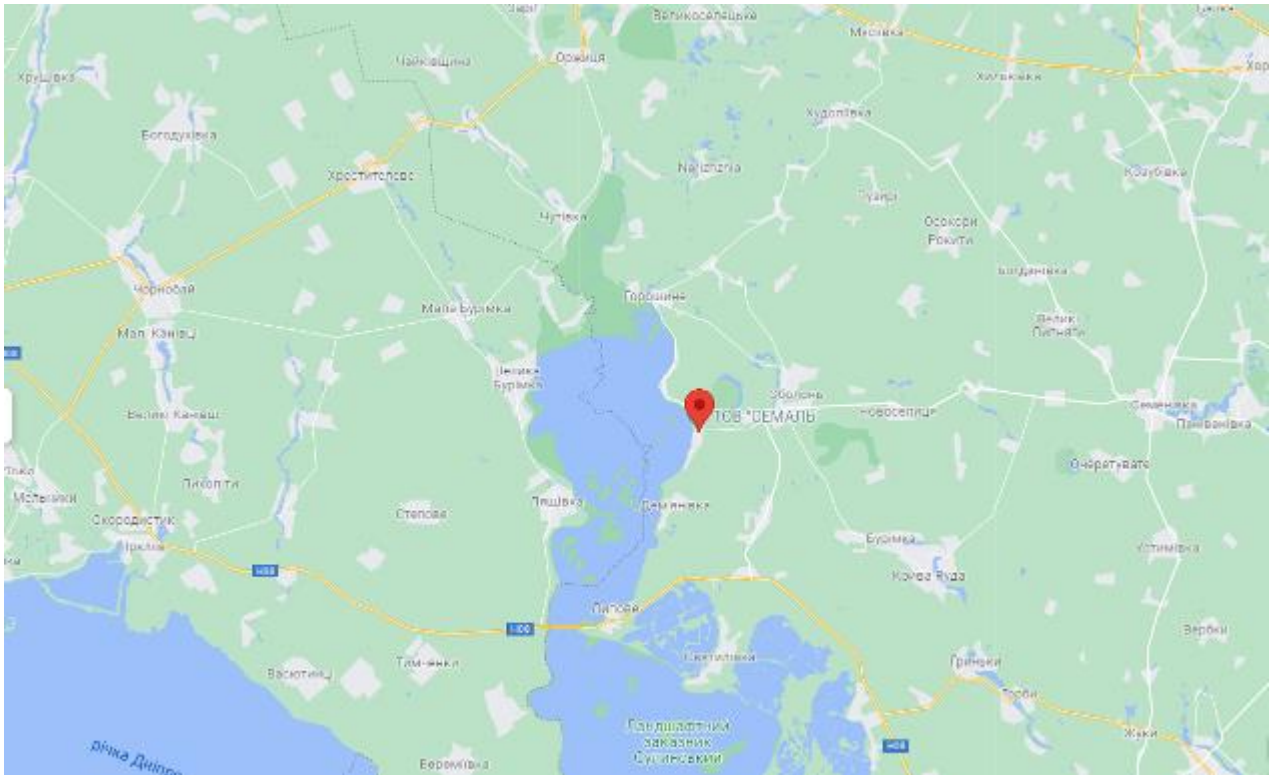


Рис.2.2. Розташування с. Погребняки на території Оболонської ТГ

Площа населеного пункту згідно даних складу земель станом на 01.01.2019 року становить 477,5221 га. Населений пункт не входить до приміської зони м. Полтава.

Згідно довідки сільської ради № 382 від 10.04.2019 року населення в селі Погребняки складає – 608 жителів, кількість домогосподарств – 382.

Основною структурно – планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одноповерховою житловою забудовою вздовж головних вулиць. Забудова садибного типу.

За функціональним призначенням територія села є сельбищною. Сельбищна територія – з вираженим громадським центром села.

На території населеного пункту діють:

- ПП Телешун А. М.
- ПП Телешун Н. А.
- ПП Тукало І. І.
- ПП Ридун М. І.
- ПП Винник А. І.
- СТ «Оболонь»
- Погребняківська ЗОШ І – ІІ ст.
- Погребняківська АЗПСМ
- ТОВ «Семаль».

В селі Погребняки працює медична амбулаторія сімейної медицини, яка обслуговує всі три села сільської ради. Діє загальноосвітня школа І–ІІІ ступенів, Будинок культури на 350 місць, бібліотека, чотири магазини, відділення зв'язку.

У селі проведено освітлення двох центральних вулиць.

Село забезпечене інженерними мережами електропостачання, частково водопостачанням (господарчий двір), є зв'язок, дорога та вулиці із твердим покриттям.

В селі розташовані дві зупинки пасажирського транспорту.

Село не забезпечене мережами газопостачання, каналізацією та теплопостачанням.

Приватні будинки в основному обладнані вигребами.

Населений пункт не входить в зону радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи. Населений пункт немає статусу курорту.

На території с. Погребняки об'єкти природно - заповідного фонду місцевого значення - відсутні.

Територія села відноситься до 02 Семенівсько-Кременчуцького агрогрунтового (природно-сільськогосподарського) району.

Рельєф території села – в основному, рівнинний.

Ґрунтові води залягають, як правило, на глибині понад 3 метрів.

Ґрунтоутворюючі породи – леси, лесовидні суглинки, алювіальні та делювіальні відклади.

Територія села безпечна щодо затоплення поверхневими водами.

Небезпечні геологічні процеси відсутні.

Частина с. Погребняки розташована в санітарно - захисній зоні кладовища.

Згідно «Технической документации по установлению водоохоронных зон и прибрежных полос малых рек и водоемов Семенівського району Полтавської області», розробленої Полтавським філіалом Республіканського проектного інституту по землевпорядкуванню «УКРЗЕМПРОЕКТ» у 1979 році, все с. Погребняки розташоване у водоохоронній зоні.

Планово-картографічною основою слугували: топографічна основа, ортофотоплани, технічна документація по перерозподілу земель між землевласниками та землекористувачами на території Погребняківської сільської ради Семенівського району Полтавської області, розробленим Полтавським філіалом інституту землеустрою при УААН у 1992 році.

Оскільки крупномасштабні обстеження ґрунтів на територіях населених пунктів (в тому числі с. Погребняки Погребняківської сільської ради) не проводилось, інформація про їх ґрунтовий покрив відсутня. Варіантом виходу з такого становища є створення орієнтовних карт ґрунтового покриву за допомогою використання наявних ґрунтових карт суміжних територій та таких допоміжних матеріалів, як топографічні карти, фотоплани, а також рекогносцирувального обстеження території. Саме за таким методичним підходом складена карта ґрунтового покриву території населеного пункту. Здійснено обстеження території села для візуального

уточнення виділених ґрунтових контурів та уникнення грубих помилок при складанні такої карти. Також було враховано картограму агро виробничих груп ґрунтів попередньої грошової оцінки с. Погребняки.

Оскільки крупномасштабне обстеження на території населеного пункту не проводились, інформацію про їх ґрунтового покриву територія села складена за допомогою використання наявних карт суміжних територій та допоміжних матеріалів, а саме: топографічних карт, фото планів, а також рекогносцирувального обстеження території села.

На території села виділено такі агро виробничі групи ґрунтів (таблиця 2.6).

Таблиця 2.6

Агровиробничі групи ґрунтів с. Погребняки

Шифр агрогрупи	Тип ґрунту
53 г	Чорноземи типові мало гумусні, легкосуглинкові сильнореградовані
55 г	Чорноземи глибоко слабосолонцюваті односкатних схилів простої форми, легкосуглинкові
56 г	Чорноземи типові середньо змиті легкосуглинкові

Природно-кліматичний аналіз об'єкта дослідження проведено на основі екологічного паспорту Полтавської області[23].

Полтавщина розташована в центральній частині України в лісостеповій зоні з помірно-континентальним кліматом. На півночі область межує з Чернігівською (107км) та Сумською (238км) областями, на сході – з Харківською (188км), на півдні – з Дніпропетровською (173км) і на заході – з Київською (19км), Черкаською (225км) та Кіровоградською (149км). Загальна довжина меж близько 1100км, з яких 162км – по Кременчуцькому і Дніпродзержинському водосховищах.

Водозабезпеченість на одного жителя в середній по водності рік за рахунок місцевого стоку становить 1,33тис.м³ /рік.

Основними водоносними горизонтами, придатними до використання, на території області є: четвертинний (алювіальний) Полтавський, Харківський, Бучакський, Сінеман-нижньокрейдовий і Юрський. Найбільше розповсюджений Бучакський водоносний горизонт, який залягає на відносно невеликих глибинах і повсюди на території області. До земель водного фонду в області належать землі, зайняті річками, озерами, водосховищами, ставками, болотами, прибережними захисними смугами уздовж річок та навколо водойм, землі під гідротехнічними спорудами та каналами.

Полтавська область знаходиться в помірному кліматичному поясі. Територія області належить до недостатньо вологої, теплої, крайній південний схід – до посушливої, дуже теплої агрокліматичної зони. Кліматичні умови області сприятливі для життя людини.

У 2020 р. від стаціонарних джерел забруднення у повітря надійшло 55,893тис.т забруднюючих речовин.

Село Погребняки, не є лідером щодо здійснення викидів в атмосферне повітря.

2.2 Характеристика земельного фонду

Планово-картографічною основою села Погребняки є плани, складені ТОВ «Горизонт» під час розробки технічної документації по формуванню території і встановлення меж населеного пункту.

Для адекватної характеристики земельного складу даного населеного пункту варто скласти три експлікації за різними показниками:

- Експлікація земель за угіддями в межах населеного пункту (таблиця 2.7 і рисунок 2.3);
- Експлікація сільськогосподарських угідь;

- Експлікація земель за власниками та користувачами.

Таблиця 2.7.

Експлікація земель за угіддями в межах населеного пункту

Угіддя	Площа, га	%
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками)	371,9221	98
Ліси та інші лісовкриті площі	2,2000	1
Відкриті заболочені землі	5,7000	1
Відкриті землі без рослинного покриву	0,5000	0
Всього	380,3221	100



Рис.2.3. Склад земель за угіддями в межах села Погребняки
Оболонської ТГ Полтавської області

Відповідно до технічної документації з нормативно грошової оцінки в межах с. Погребняки знаходиться 380,3221 га сільськогосподарських угідь, які не включені в оціночну територію, з них:

- рілля – 344,8939 га;
- багаторічні насадження - 3,5000 га;
- сіножаті – 5,4000 га;
- пасовище – 1,4000 га ;
- для іншого сільськогосподарського призначення – 16,7282 га. [22].

Дані угіддя розмішені в населеному пункті. Вони включені до території, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту.

У цілому, землі сільськогосподарського призначення роздані у користування громадянам даного населеного пункту, більша частина з них занята господарськими будівлями та дворами.

Опрацьовуючи картографічні матеріали, а точніше схему прояву локальних факторів оцінки, виокремлено наступну структуру сільськогосподарських угідь (таблиця 2.8).

Структура земель за угіддями в межах села Погребняки

Таблиця 2.8.

Експлікація сільськогосподарських угідь

С.-г. угіддя	Площа, га	%
Рілля	344,8939	97
Багаторічні насадження	3,5000	1
Сіножаті	5,4000	2
Пасовища	1,4000	0
Всього	380,3221	100



Рис. 2.4. Структура сільськогосподарських угідь в межах села Погребняки Оболонської ТГ Полтавської області

Для зручності аналізу земель даного пункту їх розділено та підсумовано в експлікації за трьома характеристиками :

- експлікація земель за угіддями в межах населеного пункту;
- експлікація сільськогосподарських угідь;
- експлікація земель за власниками та користувачами.

Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м² земель населеного пункту, у тому числі забудовані землі, з них:

- під житловою забудовою;
- землі промисловості;
- землі громадського призначення;
- землі комерційного використання;
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами);

- землі технічної інфраструктури;
- землі змішаного використання;
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі.

Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд наведені у таблиці 2.9

Таблиця 2.9.

Експлікація земель для визначення середньої (базової) вартості 1м²

Територіальні елементи	Площа	%
Забудовані землі, з них:		
- під житловою забудовою	20,6000	21
- землі промисловості	0	0
- землі громадського призначення	4,4000	5
- землі комерційного використання	0,3000	0
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	7,2000	8
- землі технічної інфраструктури	0,1000	0
- землі змішаного використання	0	0
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	26,4000	27
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	38,2000	39
Інші землі	—	—
Всього	97,2000	100

Перші дві писано вище, а третя категорія є базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м² і є оціночна

територія, яка дорівнює площі забудованої території с. Погребняки у встановлених межах.

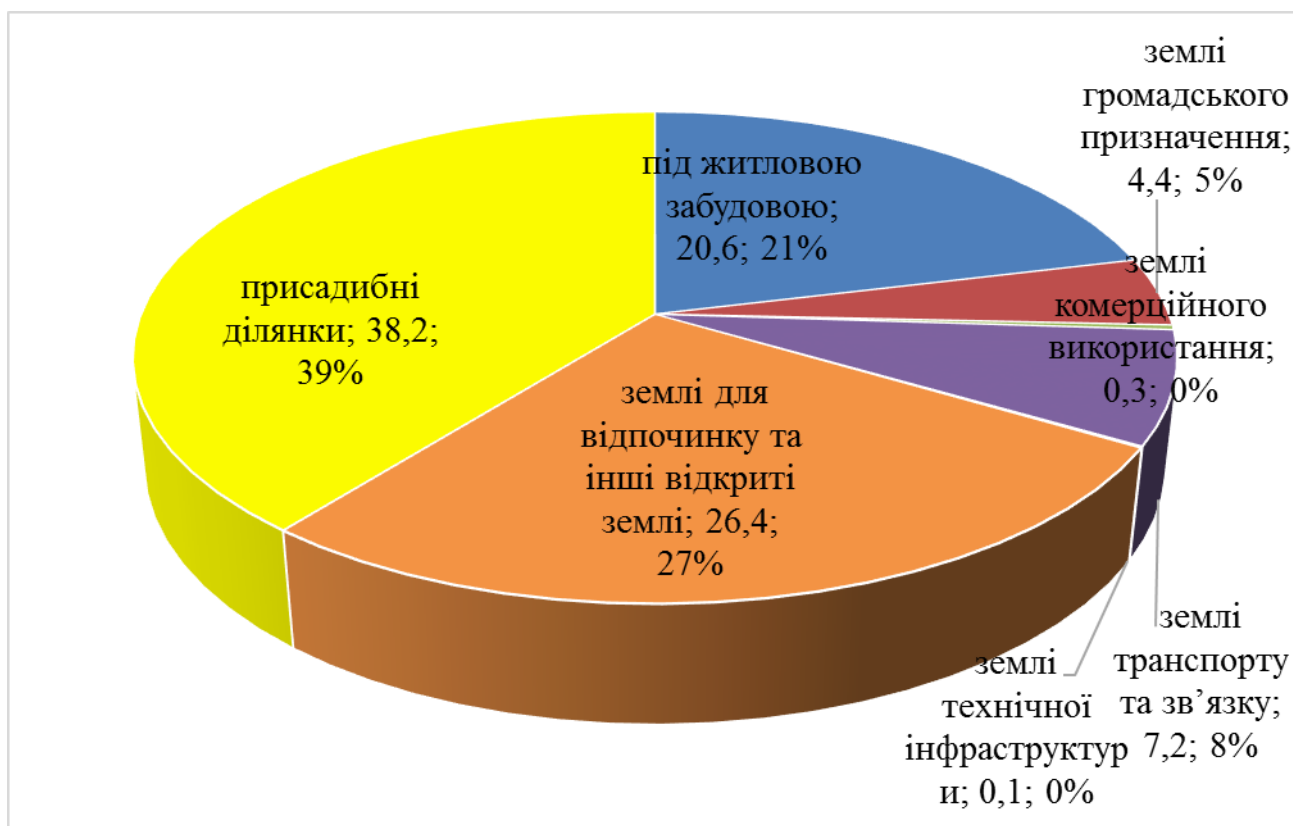


Рис. 2.5. Структура земель для визначення середньої (базової) вартості 1м² села Погребняки Оболонської ТГ Полтавської області

Отже, населений пункт, що досліджується, повноцінно наповнений землями різних категорій та призначення, що є цінним для дослідження.

2.3. Формування рентного доходу на території населеного пункту

В обговорюваних питаннях, що стосуються земельної ренти, часто зазначається про недостовірний її розподіл, а конкретно про те, що земельна рента не повинна залишатися у власника, а поступати в державне володіння. Дану проблему може вирішити розумна система оподаткування. Фактори, які

впливають на розмір земельної ренти бувають історичні, коли родючість ґрунту, клімат, місцезнаходження, і економічні передумови, що мають на увазі досягнуті самостійно підприємством переваги (за допомогою підвищеного інтенсивного ведення господарства). Ігнорування рентного доходу, як особливого показника, пов'язане зі складністю його кількісної інтерпретації. Орендатор сплачує податок тільки з отриманого прибутку. Власник землі (орендодавець) отримує у складі орендної плати майже всі види ренти, крім ренти, що створюється додаткових вкладень орендаря. Податок на землю включає в себе частину ренти. А частину абсолютної ренти орендодавець залишає собі, іншу частину – вносить до бюджету через податок на прибуток, який для нього формується у вигляді частини абсолютної ренти і орендної плати з власності, що надається в оренду. Тому не можливо випустити з уваги існування земельної ренти у складі доходів підприємства.

Форми утворення та привласнення рентних доходів розкрито у таблиці 2.10.

Таблиця 2.10.

Форми утворення та привласнення рентних доходів

Види форм привласнення рентних доходів	Дефініція	Умови виникнення
1	2	3
Абсолютна (чиста) рента	Дохід, що обумовлений реалізацією виняткових прав приватної власності на обмежені ресурси	Монополія приватної власності на землю
Диференційна рента	Додатковий дохід, що утворюється зверх середнього прибутку від використання ресурсів кращої якості	Монополія на землю як об'єкт господарювання
Диференційна рента I роду	Додатковий дохід власника ресурсу, що передав користувачеві ресурс кращої якості (унікальність характеристик ресурсу)	Рідкість характеристик і властивостей ресурсу

1	2	3
Диференційна рента II роду	Додатковий дохід користувача, що вклав кошти в підвищення якості ресурсу	Рідкість і унікальність характеристик ресурсу, що трансформуються в процесі його експлуатації
Диференційна рента III або полярна рента	Дохід, що виникає внаслідок міжгалузєвої конкуренції, носить між продуктивий характер	Міжгалузєва конкуренція, обумовлена унікальністю характеристик ресурсу
Монопольна рента	Додатковий дохід власника рідкісного ресурсу, що не відтворюється, і продукту, який визначається платоспроможністю споживача	Рідкість і не відтворюваність ресурсу і продукту
Капіталізована рента	Здаючи землю в оренду, власник ділянки отримує з орендаря не тільки ренту. Орендна плата за користування ділянкою включає в себе ренту, амортизацію на сільськогосподарські та житлові споруди, що знаходяться на ділянці, а також відсоток на вкладений капітал.	Ціна землі визначається як капіталізована рента. $R_T = R * I$, Де R_T - ціна землі R - річна земельна рента I - Ринкова ставка позичкового відсотка
Квазірента	Дохід, отриманий від тимчасової відсутності конкуренції на ринку виробництва	Тимчасова економічна рента, що виникає з причини короткострокової нееластичності пропозиції фактору виробництва.

Дані види ренти, що видно навіть з їх визначення, існують як в сільському господарстві, так і в інших галузях народного господарювання. Тому постановка питання відображення земельної ренти постає особливо гостро. Адже відсутність достовірної інформації по земельній ренті не дозволяє налагодити належним чином систему оподаткування землі.

У загальному, варто зазначити, що внесення змін щодо визначення земельної ренти дозволить збільшити розмір земельного податку. За своєю природою земельний податок фактично повинен стати прямим інструментом розподілу земельної ренти [24].

Проаналізувавши таким чином населений пункт можна дати висновок, що він частково забезпечений інженерними мережами електропостачанням,

зовнішнім освітленням. Село Погребняки є частково придатним та комфортним для проживання.

2.4. Земельно-оціночна структуризація населеного пункту

Процес ренто утворення у межах населеного пункту відбувається на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву ренто утворюючих факторів. Дана процедура обумовлює необхідність її землеоціночної 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 населеного пункту;
3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення;
5. Екологічна якість території;
6. Соціально-містобудівна привабливість середовища :
 - 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.

Головним у земельно-оціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за визначеними факторами, які впливають на потенційну прибутковість, соціально-економічні переваги відповідних земельних ділянок, систематизацію наявної інформації. Дотримання зазначеного принципу гарантує врахування природи окремих елементів території на різних ієрархічних рівнях.

Залежно від поставленої мети, зонування території населеного пункту необхідно провести за типами:

- Кадастрове зонування;
- Функціональне зонування;
- Земельно-оціночне зонування;
- Природно-сільськогосподарське зонування (районування).

Процедура кадастрового зонування передбачає досить чітке виділення та характеристикам таких структурних одиниць:

земельна ділянка → кадастровий квартал → кадастрова зона → населений пункт.

Межі вказаних структурних одиниць відображаємо на індексних кадастрових картах і планах у поєднанні з визначеними кадастровими номерами.

Функціональне зонування передбачає виділення у межах населеного пункту однорідних за характером використання земельних ділянок. Виділяють такі функціональні зони:

- сельбищна територія (ділянки житлових будинків, громадських установ, а також площі, парки, сквери, бульвари, інші об'єкти зеленого будівництва, місця загального користування). У межах сельбищної зони

можливе виділення її зон: громадський центр; житлова забудова; зони транспортної мережі й інфраструктури.

- виробнича територія (призначена для розміщення промислових підприємств і пов'язаних з ними виробничих об'єктів);

- зона ландшафтно-рекреаційних територій (входять озеленені і водні простори у межах забудови міста і його зеленої зони: парки, лісопарки, ландшафти, що охороняються, курортні зони).

Оціночне зонування передбачає визначення наступних структурних одиниць:

земельна ділянка квартал → оціночний район → економіко-планувальна зона → населений пункт (у цілому) .

Розглянуте зонування території виконується під час проведення земельно-оціночних робіт для спрощення виконання і підвищення точності оцінки земельних ділянок. При оціночному зонуванні межі земельних ділянок та кварталів, у переважній більшості, співпадають. Виділення меж оціночних районів і економіко-планувальних зон здійснюється за наявними функціональними, архітектурними, споживчими властивостями земель, що окреслюються чіткими планувальними межами, а саме:

- оціночний район – частина території населеного пункту, що має визначені межі, які проходять за лінійними або природними межами, включає структурні одиниці квартали, що об'єднуються за однорідністю функціонального використання, однотипністю архітектурно-планувальних особливостей і мають відповідний схожий рівень інженерно-інфраструктурного облаштування;

- економіко-планувальна зона – частина території населеного пункту з певними визначеними межами, сформована на основі згрупованих оціночних районів за однорідністю функціонального використання,

близькістю їх місця розташування та майже однакового значення, комплексного індексу.

На основі земельно-оціночної структуризації території та виділення земельно-оціночних одиниць, а межах яких у подальшому здійснюють збір, обробку та розрахунок окремих коефіцієнтів складається таблиця «Земельно-оціночна структуризація території населеного пункту».

На кресленні межі визначених структурних одиниць вказують різними кольорами, також зазначають номер і площу оціночної одиниці.

Природно-сільськогосподарське зонування (районування) проводять переважно на сільськогосподарських угіддях за межами населених пунктів, але з урахуванням наявної кількості сільськогосподарських угідь у межах населених пунктів. Дане зонування виконується з урахуванням загальних принципів. Природно-сільськогосподарські зони для населених пунктів визначаються методом інтерполяції виділених зон (районів), що його оточують.

Згідно ст.197 Земельного кодексу України однією із складових частин державного земельного кадастру є кадастрове зонування. Воно включає встановлення:

- місця розташування обмежень щодо використання земель;
- меж кадастрових зон та кварталів;
- меж оцінюваних районів;
- кадастрових номерів.

В Україні зонування земель здійснюється відповідно до положень Земельного кодексу, Законів України “Про основи містобудування”, “Про планування і забудову території” та інших нормативно-правових актів

Процедура кадастрового зонування передбачає послідовне і чітке виділення за характеристикою наступних структурних одиниць:

**Земельна ділянка → кадастровий квартал → кадастрова зона →
→ населений пункт.**

Межі вказаних структурних одиниць відображаються на індексних кадастрових картах і планах у поєднанні з їх визначеними кадастровими номерами[25] .

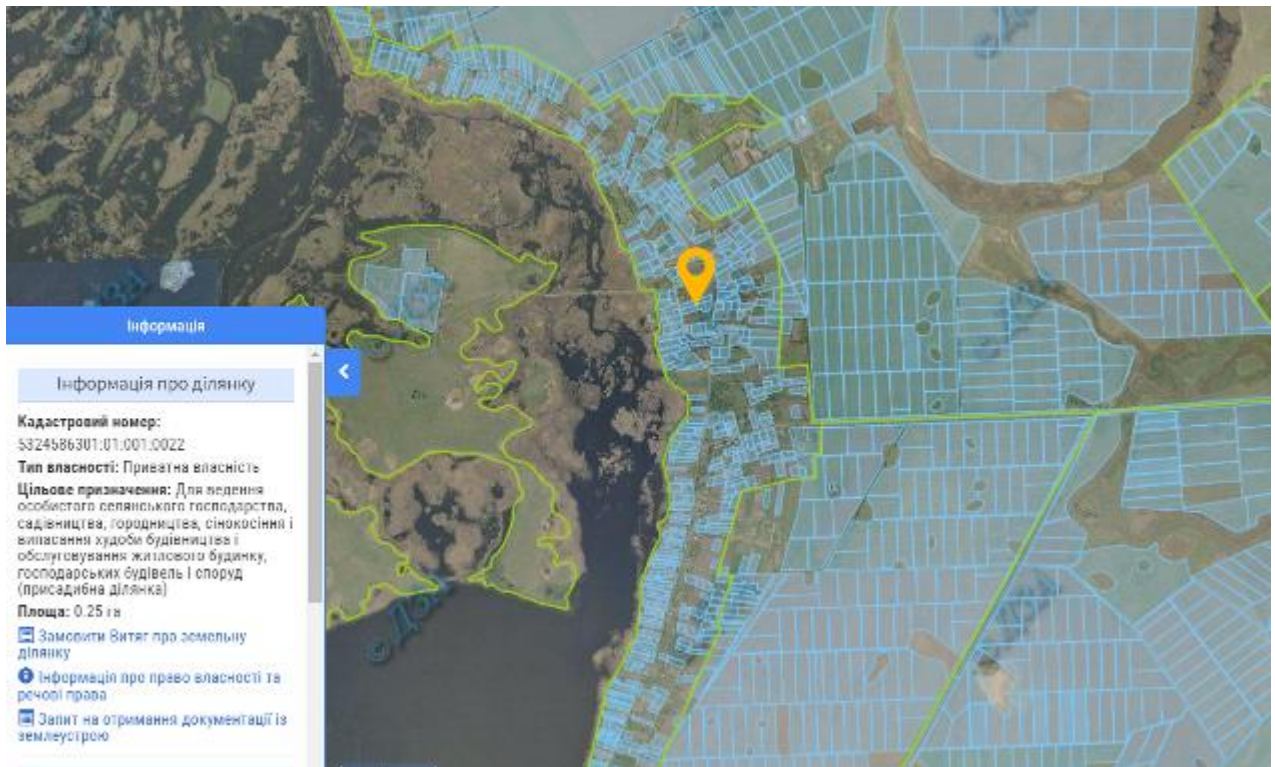


Рис.2.5 Публічно-кадастрова карта[26]

Межі та кількість економіко-планувальних зон, а також значення коефіцієнтів K_{M2} не є наперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту. Неодмінною умовою економіко-планувального зонування є виділення землеоціночних одиниць (оціночних районів) - територіально і функціонально визначених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка 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. Чим детальніша землеоціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.

Оціночні райони, як правило, виділяються у встановлених межах населених пунктів. Вони визначаються: магістралями загальноміського та районного рівня, природними обмеженнями (річки, струмки, канали, рівчаки), 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 землеоціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території оцінюваного населеного пункту. Після аналізу функціонально-планувальної структури с. Погребняки було виділено 4 оціночних районів.

Методика оцінки окремих факторів, які впливають на величину зонального коефіцієнту K_{m2} базується на розрахунку окремих індексів, що впливають на кожен фактор (або їх групи) на цінність території населеного пункту.

Алгоритм розрахунку має наступну послідовність:

1. Значення кожного індексу розраховується від середнього значення конкретного фактору для населеного пункту села Погребняки (значення приймається за 1,0).

2. Механізм зважування окремих факторів ґрунтується на методах багатомірної статистики та експертної оцінки кожного фактору.

3. Граничні значення коефіцієнта K_{m2} визначаються у діапазоні значень таблиці 3.6. "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів".

Всі процедури пофакторної оцінки окремих оціночних районів, визначення зонального і локального коефіцієнтів K_{m2} та K_{m3} та здійснення економіко-планувального зонування території виконувались із застосуванням

програмного комплексу грошової оцінки земель населених пунктів LPS, розробленого спеціалістами відділу інформаційних технологій.

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

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів Іі здійснюється шляхом зважування окремих індексів, які були розраховані у результаті пофакторної оцінки. Для визначення зважувальних (каліброваних) коефіцієнтів був застосований метод кореляційного аналізу (зважувались коефіцієнти парної кореляції між значеннями окремих індексів). Вагові коефіцієнти для кожного з індексів наведені в таблиці 2.11.

Таблиця 2.11

Вагові коефіцієнти для кожного з індексів

№	Назва фактору	Вага, %
1	Доступність до центру населеного пункту	15
2	Доступність до зупинок суспільного транспорту	15
3	Рівень електропостачання	10
4	Забезпечення дорогою із твердим покриттям	10
5	Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	15
6	Забезпечення медичними закладами	15
7	Забезпечення закладами освіти	15
8	Доступність до місць відпочинку	5

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

- суміжність районів;
- переважно однотипне функціональне використання;
- близькість значень індексу I_i (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно відрізнятися між собою).

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

У результаті проведення економіко-планувального зонування у с. Погребняки було виділено 3 зони (межі зон показані на Схемі економіко-планувального зонування).

За результатом функціонального зонування у складі двох осіб складена анкета експертної оцінки економіко-планувальних зон села Погребняки Оболонської ТГ Полтавської області (табл.2.12.).

Таблиця 2.12.

Анкета експертної оцінки території села Погребняки

№	Назва фактору	Оціночні райони			
		1	2	3	4
1	Доступність до центру населеного пункту	5	4	4	3
2	Доступність до зупинок суспільного транспорту	5	4	4	3
3	Рівень електропостачання	5	5	5	4
4	Забезпечення дорогою із твердим покриттям	5	5	5	4
5	Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	5	4	4	3
6	Забезпечення медичними закладами	5	4	4	3
7	Забезпечення закладами освіти	5	4	4	3
8	Доступність до місць відпочинку	5	5	5	5
Всього		40	35	35	28

На картографічному плані I, II та III економіко-планувальні зони відображені відповідними штриховками (Схема економіко-планувального зонування території).

Опис меж економіко-планувальних зон с. Погребняки Оболонської ТГ описано в таблиці 2.13.

Таблиця 2.13.

Опис меж економіко-планувальних зон

№ зони	Опис меж
1	Центральна частина села , землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури, землі технічної інфраструктури, для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, землі комерційного використання, землі іншого сільськогосподарського призначення, розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства.
2	Північна та південна частини села , землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, землі комерційного використання, землі іншого сільськогосподарського призначення, розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства.
3	Відокремлений масив села , квартали на відстані більше 1,5 км від центру села, землі рекреаційного призначення, землі іншого сільськогосподарського призначення.

Усі функціонально – планувальні фактори визначаються на основі існуючої проектно – планувальної документації по населеному пункту. Схема локальних факторів, що виділені в межах населеного пункту представлено у додатках.

Результати по факторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності території (Ii) оформлені у вигляді таблиці 2.14.

Таблиця 2.14.

Результати по факторній оцінці при визначенні комплексного індексу цінності території (Ii)

№ оціночної одиниці	Середньо зважений бал	Середньо зважений бал по фактору	Комплексний індекс цінності
1	5,00	0,63	1,11
2	4,25	0,53	0,94
3	4,25	0,53	0,94
4	3,30	0,41	0,80

Визначення зонального коефіцієнта K_{m2} для трьох економіко-планувальних зон наведено у таблиці 2.15.

Таблиця 2.15.

Визначення зонального коефіцієнта K_{m2}

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	Ii	K_{m2}
1	1	1,11	1,11
2	2	0,94	0,94
	3	0,94	
3	4	0,80	0,80
min			0,80
max			1,11

Максимальне значення зонального коефіцієнта становить 1,11 для першої економіко-планувальної зони і мінімальне значення – 0,80 для третьої економіко-планувальної зони.

2.5 Кадастрова оцінка території

Регулювання земельних відносин і управління земельними ресурсами в населеному пункті передбачає розроблення та ведення державного земельного кадастру – багатоцільової реєстраційної інформаційної системи зі збору, обробки, узагальнення, систематизації, збереження, поновлення і надання відомостей та документів про правовий режим, природний й господарський стан земельних ділянок із розміщеними на них об'єктами нерухомості, а також про юридичних і фізичних осіб, у тому числі утримувачів сервітутів, орендарів, їх права власності, права користування землею та договори на оренду землі.

Державний земельний кадастр забезпечує аналіз земельного фонду країни всіх населених пунктів – сіл, селищ і міст. Для населених пунктів першочергового значення набувають характеристики земель, які відповідають будівельним вимогам, зокрема геологічна будова, ухил місцевості, глибина залягання ґрунтових вод, наявність інженерних мереж, характеристика існуючих будівель.

Основною земельно-кадастровою одиницею в населених пунктах поряд із землями підприємств, організацій і установ є земельні ділянки, які надані у приватну власність для ведення садівництва, для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), для індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів. Дані земельні ділянки реєструються та обліковуються із будівлями, які розміщуються на цій території.

Кадастрові дані широко використовуються при вирішенні завдань прогнозування розвитку населених пунктів, планування та забудови їх територій, забезпечення комплексного розвитку соціальної, інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури, обґрунтування політики

оподаткування та визначення вартості землі, контролю за раціональним використанням земельних ресурсів.

Земельний кадастр є загально визнаним засобом забезпечення захисту прав на власність, необхідного для ефективного функціонування приватного земельного ринку. Захист права на земельну власність створює основу для системи організації житлового будівництва за допомогою закладних документів і для системи кредитування приватного господарства. Бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру, забезпечуючи агро виробниче групування ґрунтів, економічну, нормативну грошову та експертну грошову оцінку земельних ділянок. Бонітування ґрунтів є основою для економічної оцінки землі, яка пропонує механізм розпізнавання різних за якістю ґрунтів через визначення їх придатності для тих чи інших потреб людства за допомогою економічних показників. За допомогою бонітування ґрунтів можна значно підвищити точність економічної оцінки земель, грошової оцінки земельних ділянок та результатів інших розрахунків, що пов'язані із землею як об'єктом товарно-грошових відносин. Згідно даних середньозважені бали бонітету сільськогосподарських угідь по природно-сільськогосподарському району с. Погребняки зазначено в таблиці.

Бонітет агрогруп ґрунтів, виділених в межах села Погребняки для земель сільськогосподарського використання наведено в таблиці 2.16.

Таблиця 2.16.

Бали бонітету агрогруп ґрунтів

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
53 г	43	39	43	43
55 г	35	32	35	0
56 г	26	0	22	0

Картограму агровиробничих груп ґрунтів с. Погребняки наведено на Картограмі розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів у межах села Погребняки Оболонської ТГ Полтавської області. Дане креслення розміщене в додатках.

Отже, розглянуті дані по зонуванню території населеного пункту та із бонітування ґрунтів дають змогу повністю розрахувати нормативну грошову оцінку земель населеного пункту за категоріями.

РОЗДІЛ 3

ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ З НОРМАТИВНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА ПОГРЕБНЯКИ ОБОЛОНСЬКОЇ ТГ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Нормативна грошова оцінка забудованих земель

Закон України «Про оцінку земель» визначає, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну [4].

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 [6].

В основу нормативної грошової оцінки земель населених пунктів закладено капіталізацію рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель із урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель [27].

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землевпорядкування, а земель населених пунктів – їх генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра землі населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування (Ц_{нм}) визначається за формулою (3.1):

$$Ц_{нм} = \frac{В \times Н_{п}}{Н_{к}} \times К_{м1} \quad (3.1)$$

Значення коефіцієнта К_{м1} є добутком коефіцієнтів, котрі враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції;
- місця розташування населених пунктів у приміській зоні великих міст ;
- віднесення населених пунктів до курортних;
- місця розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи .

У межах населеного пункту середня (базова) вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту, з урахуванням таких факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічна якість території;
- привабливість середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території в с. Погребняки стали дані статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства.

Аналіз засвідчив, що по переважній більшості наданих показників окремих елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури наведена не повна відновна, а балансова вартість, тобто, без урахування індексації основних фондів, яка здійснювалась за останні роки. В зв'язку з цим для розрахунку повної відновної вартості елементів інфраструктури використовувались натуральні показники. Розрахунок їх відновної вартості здійснювався на основі «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) з урахуваннями індексу інфляції 7,37 (з округленням) на 01. 01. 2020 р.

Розрахунок коефіцієнтів переходу цін наведено нижче:

7,37 (з округленням) – коефіцієнт переходу цін 2005 року до цін 2020 року, який отримано простим множенням коефіцієнтів $2,28 \times 1,63 \times 1,26 \times 1,28 \times 1,16 \times 1,06$, де

2,28 – індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2009 року;

1,63 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2015 року;

1,26 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2016 року.

1,28 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2018 року.

1,16 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2018 року.

1,06 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2020 року.

25,05 (з округленням) – коефіцієнт переходу цін 1996 року до цін 2020 року, який отримано простим множенням коефіцієнтів $7,75 \times 1,63 \times 1,26 \times 1,28 \times 1,16 \times 1,06$, де

7,75 – індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2009 року;

1,63 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2015 року;

1,26 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2016 року;

1,28 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2018 року;

1,16 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2018 року.

1,06 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2020 року.

51,46 – коефіцієнт переходу цін 1991 року до цін 2020 року (з огляду на незначну зміну вартісних складових будівництва, станом на 1 січня 2020 року індекси зміни вартості будівельних робіт та показники опосередкованої вартості будівництва житла за регіонами визначені на рівні, встановленому на 1 жовтня 2018 року (лист Мінрегіону від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18та

наказ Мінрегіону від 06.12.2018 № 335 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України»).

1,16 – індекс зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках у складі галузей (коефіцієнта переходу від цін 1969 р. до 1984 р. відповідно до додатку № 1 до постановлення Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»);

1,01 – територіальний коефіцієнт до індексів, встановлених по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках в складі галузей, що враховує особливості зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по Полтавській області (відповідно до додатку № 2 до постановлення Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов строек»).

Вартість головних споруд і мереж водопостачання складає: 635,59 тис. грн.

- Діаметр труби $\varnothing 100$ мм = 0,7 км \times 105,6 тис. грн. (вартість 1 км) \times 7,37 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2020 року) = 544,79 тис. грн. (з округленням).

- Вартість витрат на артезіанські вузли складає: 0,05 (тис. м³ води на добу) \times 246,4 тис. грн. (вартість 1 тис. м³ води на добу) \times 7,37 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2020 року) = 90,80 тис. грн. (з округленням).

Вартість головних споруд і мереж електропостачання: 7 361,85 тис. грн.

- Повітряні лінії електромереж 0,4 кВ: $15,87 \text{ км} \times 29,2 \text{ тис. грн.}$ (вартість 1 км) $\times 7,37$ (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2020 року) = 3 415,22 тис. грн. (з округленням).

- Повітряні лінії електромереж 10 кВ: $7,49 \text{ км} \times 29,2 \text{ тис. грн.}$ (вартість 1 км) $\times 7,37$ (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2020 року) = 1 611,85 тис. грн. (з округленням).

- Вартість витрат на будівництво ТП комплектних складає: 9 (кількість об'єктів) $\times 35,2 \text{ тис. грн.}$ (вартість об'єкта) $\times 7,37$ (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2020 року) = 2 334,78 тис. грн. (з округленням).

Загальна відновна вартість вулично-шляхової мережі:
39 917,02 тис. грн.

Вартість доріг місцевого значення складає 31 438,26 тис. грн.: $8,4 \text{ км} \times 149,4071 \text{ тис. грн.}$ (Довідка Служби автомобільних доріг у Полтавській області від 15.07.2010 року № 01-01/429) за $1 \text{ км} \times 25,05$ (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2020 року).

Вартість освоєння та облаштування вулиць із чорним щебеним одношаровим покриттям, товщиною 8,0 см із поверхневою обробкою, загальною довжиною 9,65 км та шириною проїжджої частини 4,5 м складає 8220,84 тис. грн. ($314 \text{ крб. за } 100 \text{ м}^2 * 1,16 * 1,01 * 51,46 * 9,65 \text{ км}$) і обчислена на підставі:

- відновної вартості 1 км дороги (таблиця 66 Сборника № 26 Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения) – 314 крб. за 100 м²;

- індексу зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках у складі галузей (коефіцієнта переходу від цін 1969 р. до 1984 р. відповідно до додатку № 1 до постановлення Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных

коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек») – 1,16;

- территориального коэффициента до индексов, встановлених по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках в складі галузей, що враховує особливості зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по Полтавській області (відповідно до додатку № 2 до постановления Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно – монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов строек») – 1,01;

- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (лист Мінрегіону від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 та наказ Мінрегіону від 06.12.2018 № 335 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України») – 51,46.

Вартість облаштування двох зупинок зовнішнього пасажирського транспорту (матеріал – цегла) складає 257,92 тис. грн. (2139 крб.*1,16*1,01*51,46*2) і обчислена на підставі:

- первинної вартості автопавільйону на автостоянці (таблиця 37 Сборника № 23 Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений автомобильного транспорта и автомобильных дорог для переоценки основных фондов) – 2 139 крб. за 1 об'єкт;

- індексу зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках у складі галузей (коэффициента переходу від цін 1969 р. до 1984 р. відповідно до додатку № 1 до постановления Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек») – 1,16;

- територіального коефіцієнта до індексів, встановлених по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках в складі галузей, що враховує особливості зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по Полтавській області (відповідно до додатку № 2 до постановлення Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно – монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов строек») – 1,01;

- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (лист Мінрегіону від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 та наказ Мінрегіону від 06.12.2018 № 335 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України») – 51,46.

Відновна вартість телекомунікації та зв'язку складає: 404,36 тис. грн.

- Телефонно інженерні мережі складають: 7,0 км × 5,49 тис. грн. (вартість 1 км) × 7,37 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2020 року) = 283,22 тис. грн. (з округленням).

- АТС без витрат на устаткування: 55 (кількість об'єктів) × 0,192 тис. грн. (вартість об'єкта) × 7,37 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2019 року) = 78,10 тис. грн. (з округленням).

- Мережі проводового мовлення складають: 8,0 км × 0,73 тис. грн. (вартість 1 км) × 7,37 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2020 року) = 43,04 тис. грн. (з округленням).

Відновна вартість на озеленення території та благоустрій кладовища складає:

7 229,94 тис. грн.

- 2,0 га (площа скверу) × 0,53 тис. грн. (вартість 1 га) × 7,37 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2019 року) = 7,82 тис. грн. (з округленням).

- 3,3 га (площа кладовища) × 296,95 тис. грн. (вартість 1 га) × 7,37 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2019 року) = 7 222,12 тис. грн. (з округленням).

Відновна вартість зовнішнього освітлення складає: 4,78 тис. грн.

- Мережі вуличного освітлення складають: 4,0 км × 0,162 тис. грн. (вартість 1 км) × 7,37 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2019 року) = 4,78 тис. грн. (з округленням) (таблиця 3.1).

Таблиця 3.1

Витрати на освоєння та облаштування території с. Погребняки

назва показника, та джерело інформації	одиниці виміру	натуральний показник	Ціна одиниці	K1=7,37 коэф. переход у з цін 2005 р до цін 2019 року	K2=25,05 коэф. переход у з цін 1996 р до цін 2019 року	K3=60,29 коэф. переход у з цін 1969р до цін 2019 року	Вартість одиниці з урах. коефіцієнт у БМР станом на 01.01.2019 року	Загальна вартість, тис. грн	%
ВОДОПОСТАЧАННЯ							2594,24	635,59	1
магістральні мережі Ø100 мм	км	0,700	105,600	7,37	0		778,27	544,79	
артезіанські водозабори (1)	тис.м. ³ /добу	0,050	246,400	7,37	0		1815,97	90,80	
ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ							689,82	7361,85	13
ЛЕП повітряна 10кВ	км	7,490	29,200	7,37	0	0	215,20	1611,85	
ЛЕП повітряна 0,4кВ	км	15,870	29,200	7,37	0		215,20	3415,22	
комплексних трансформаторних підстанцій (КТП)	одиниць	9	35,200	7,37	0		259,42	2334,78	
ВУЛИЧНЕ ОСВІТЛЕННЯ							1,19	4,78	0
магістральні мережі	км	4,000	0,162	7,37	0		1,19	4,78	
ТЕЛЕКОМУНІКАЦІ ТА ЗВ'ЯЗОК							47,26	404,36	1
телефонні інженерні мережі	км	7,000	5,490	7,37	0		40,46	283,22	
АТС цифрове без витрат на устаткування	номер	55	0,192	7,37	0		1,42	78,10	
мережі проводового мовлення	км	8,000	0,730	7,37	0		5,38	43,04	
ЗЕЛЕНІ НАСАДЖЕННЯ , КЛАДОВИЩА							2192,43	7229,94	13
зелені насадження	га	2,0000	0,530	7,37	0		3,91	7,82	
кладовища	га	3,300	296,950	7,37	0		2188,52	7222,12	
ШЛЯХИ ТА ШЛЯХОПРОВОДИ							4723,51	39917,02	72
Дорога місцевого значення (районна)	км	8,400	149,4071		25,050		3742,65	31438,26	
вулиці (покриття – чорне щебенево одношарове)	км	9,650	14,13	0,00	0	60,29	851,90	8220,84	
Зупинка (матеріал - цегла)	одиниць	2	2,139			60,290	128,96	257,92	
ВСЬОГО, вартість							5461,78	55553,54	100

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території с. Погребняки станом на 01.01.2020 рік становить 55 553,54 тис. грн., з яких основна частина припадає на вулично-дорожню мережу 39 917,02 (72 %).

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м² є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території с. Погребняки у встановлених межах (таблиця 3.2).

Таблиця 3.2.

Структура земель у межах території села Погребняки, які визначаються для розрахунку середньої вартості одного квадратного метра земель

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	477,5221
1. Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, у тому числі:	97,2000
Забудовані землі, з них:	
- під житловою забудовою	20,6000
- землі громадського призначення	4,4000
- землі комерційного використання	0,3000
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	7,2000
- землі технічної інфраструктури	0,1000
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	26,4000
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	38,2000
Інші землі	0
2. Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, у тому числі:	380,3221
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	371,9221
рілля	344,8939
Багаторічні насадження	3,5000
сіножаті	5,4000
пасовища	1,4000
господарські будівлі	16,7282
Ліси та інші лісо вкриті площі	2,2000
Відкриті заболочені землі	5,7000
Відкриті землі без рослинного покриву	0,5000
Внутрішні води	0

Примітка: розрахунок загальної площі присадибних ділянок, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м² населеного пункту (п. 1 табл. 2) проводився з урахуванням кількості домогосподарств по населеному пункту Погребняки та середнього розміру присадибної ділянки (382 домогосподарство × 0,10 га = 38,20 га.

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території с. Погребняки складають:

$$55\,553,54 \text{ тис. грн} : 972\,000 \text{ м}^2 = 57,15 \text{ грн/м}^2.$$

Згідно “Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”, значення коефіцієнту Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- Чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції .
- Вхідження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чоловік і більше .
- Наявність у населеного пункту статусу курорту .
- Вхідження до зон радіаційного забруднення[17] .

Для території с. Погребняки Км1 = 1,0.

Таким чином, середня (базова вартість) 1м² земель с. Погребняки, обчислена відповідно до “Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”, становить:

$$\text{Цнм} = \frac{57,15 \text{ грн/м}^2 \times 6}{3} \times 1,0 = 114,30 \text{ грн/м}^2.$$

Завершенням є визначення базової вартості 1м^2 для кожної економіко-планувальної зони із урахуванням відповідного їм коефіцієнта Км^2 (таблиця 3.3).

Таблиця 3.3

Грошова оцінка 1 м^2 землі в межах економіко-планувальних зон

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	I_i	Км^2	Грошова оцінка 1м^2
1	1	1,11	1,11	126,87
2	2	0,94	0,94	107,44
	3	0,94		
3	4	0,80	0,80	91,44
min			0,80	91,44
max			1,11	126,87

Максимальне значення базової вартості 1м^2 землі становить 126,87грн. для першої економіко-планувальної зони і мінімальне значення – 91,44 грн. для третьої економіко-планувальної зони.

3.2. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель

Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання виконана у відповідності до “Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення” (рисунок 3.1). В основу оцінки покладено розрахований норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення[14].

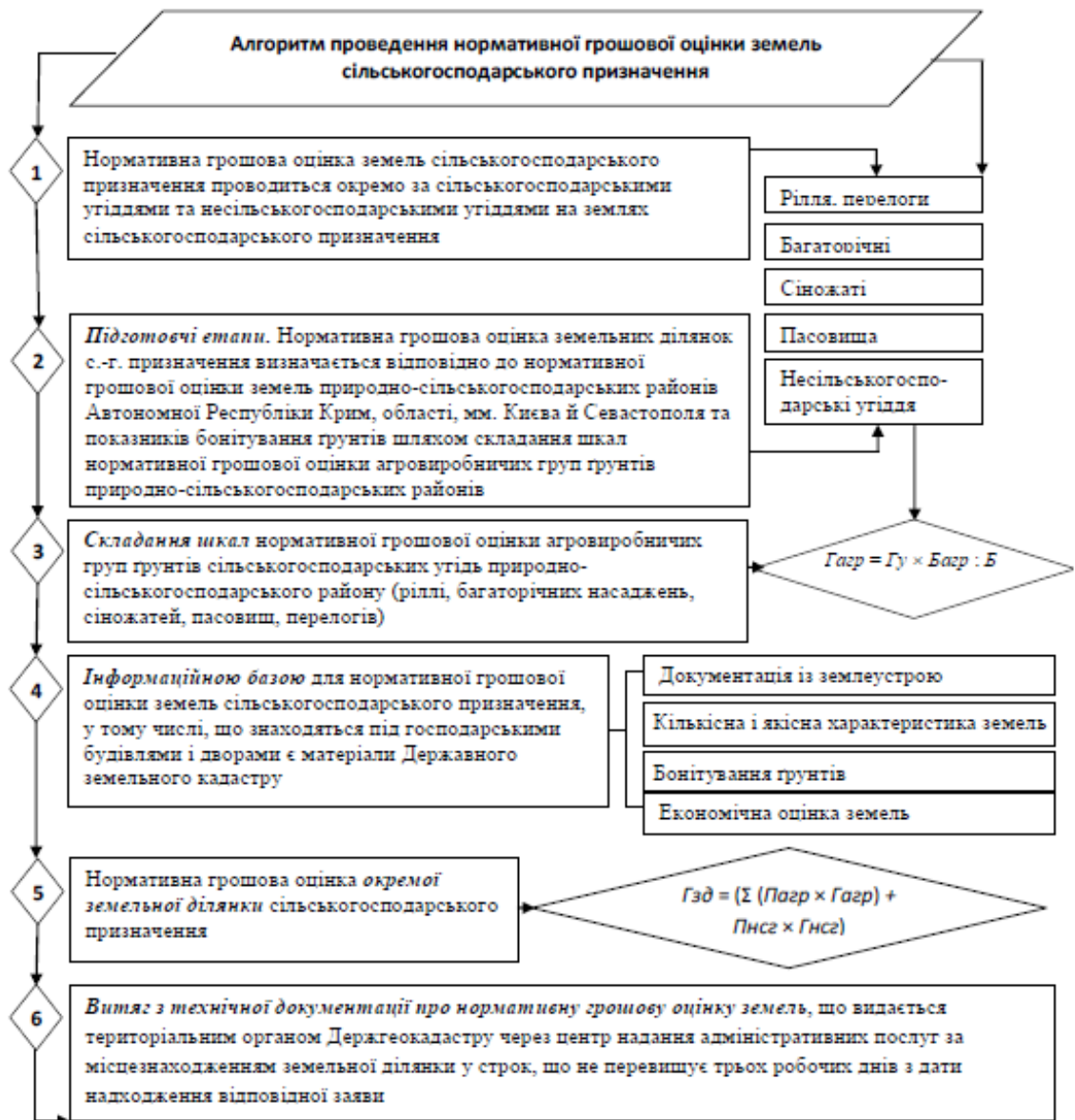


Рис.3.1. Алгоритм проведення нормативно грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Оцінка виконана для всіх категорій земель сільськогосподарського використання, що знаходяться в межах села Погребняки.

Складення шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (рілля, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) здійснюється за формулою:

$$G_{agr} = G_y \times B_{agr} : B, \quad (3.1)$$

де

G_{agr} - нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

G_y - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

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

B - середній бал бонітету ґрунтів відповідного природно-сільськогосподарського району.

У відповідності із природно-сільськогосподарським районуванням України, с. Погребняки знаходиться в межах 02 агроґрунтового Семенівсько-Кременчуцького природно-сільськогосподарського району Полтавської області.

Середній бал бонітету земель по 02 агроґрунтового Семенівсько-Кременчуцького (природно-сільськогосподарського) району наведений у таблиці 3.4

Таблиця 3.4.

Середній бал бонітету земель по 02 агроґрунтового Семенівсько-Кременчуцького (природно-сільськогосподарського) району

Категорія угідь	Середній бал бонітету
Рілля	39
Багаторічні насадження	31
Сіножаті	19
Пасовище	14

Бали бонітету агрогруп ґрунтів, виділених в межах села Погребняки для земель сільськогосподарського використання, мають наступні значення, які наведені у таблиці 3.5.

Таблиця 3.5

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
53 г	43	39	43	43
55 г	35	32	35	0
56 г	26	0	22	0

Норматив капіталізованого рентного доходу на землях 02 агроґрунтового Семенівсько-Кременчуцького ПСР (природно-сільськогосподарського) району Полтавської області станом на 01.01.2020 року 1 га наведено у таблиці 3.6.

Таблиця 3.6

Норматив капіталізованого рентного доходу на землях 02 агроґрунтового Семенівсько-Кременчуцького природно-сільськогосподарського району Полтавської області

Категорія угідь	Нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення
Рілля	25 128,84
багаторічні насадження	44 201,45
сіножаті	4 589,79
Пасовища	2 726,63

Отже, дані про грошову оцінку 1 га земель сільськогосподарського використання в межах села по агровиробничих групах ґрунтів станом на 01.01.2021 р. занесено до таблиці 3.7.

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки земель сільськогосподарського використання в межах населених пунктів здійснюється шляхом сумування добутків грошової оцінки кожної агрогруп

грунтів, що входять до складу даної ділянки. Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів здійснюється на основі використання картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів, яка передається замовнику у складі матеріалів грошової оцінки земель села[22].

Таблиця 3.7.

Нормативно грошова оцінка сільськогосподарських угідь за агрогрупами

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка 1 га земель, грн.			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
53 г	27 706,16	55 608,28	10 387,42	8 374,65
55 г	22 551,52	45 627,30	8 454,88	0
56 г	16 752,56	0	5 314,49	0
Середньозважений показник вартості по угіддях	25 063,33	52 845,62	7 558,88	8 374,65

Середньозважений показник вартості багаторічних насаджень за 1 га землі на території села Погребняки складає 52845,62 грн.

3.3. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки

Розрахунок грошової оцінки земельної ділянки земель комерційного використання.

Площа земельної ділянки комерційного використання, що знаходиться в с. Погребняки в 1 зоні, складає 200 м². Значення коефіцієнту К_{м2}=1,11. Грошова оцінка земель комерційного використання з урахуванням коефіцієнту К_{м2} буде дорівнювати 113,60 грн за 1 м².

$$1,11 * 114,30 = 126,87 \text{ грн./м}^2$$

Згідно схем прояву локальних факторів оцінки видно, що ділянка комерційного використання знаходиться в зонах:

- пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту – 1,04;
- пішохідної доступності до громадських центрів – 1,04;
- пішохідної доступності до національних, зоологічних та дендрологічних парків, лісів, пляжів – 1,04;
- санітарно-захисній – 0,90;
- у водоохоронній зоні – 1,02.

Зональний коефіцієнт становитиме:

$$1,04 \times 1,04 \times 1,04 \times 0,90 \times 1,02 = 1,03 \text{ (з округленням) (Км3)}.$$

Дана ділянка відноситься до категорії «Землі комерційного використання» згідно наказу № 18/15/21/11 «про Порядок нормативної грошової оцінки земель», додаток 1 Порядку таблиці 1.1 «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)» має коефіцієнт Кф=2,50.

Тепер здійснюємо повну грошову оцінку 1 м² території. Вона становитиме:

$$\text{Цн} = 126,87 * 1,03 * 2,50 = 326,69 \text{ грн.}$$

Грошова оцінка всієї земельної ділянки площею 200 м² (0,0200 га) складе:

$$326,69 \text{ грн/ м}^2 * 200 \text{ м}^2 = 65\,338,00 \text{ грн.}$$

Розрахунок грошової оцінки присадибної земельної ділянки громадян виконується в наступній послідовності.

Громадянин проживає в с. Погребняки у 2 зоні. Йому надано земельну ділянку площею 0,2500 га: із неї для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд – 0,0600 га, багаторічні насадження – 0,0500 га, рілля – 0,1400 га.

Значення коефіцієнту Км2=0,94. Грошова оцінка земель житлової забудови з урахуванням коефіцієнту Км2 буде дорівнювати 98,32 грн за 1 м².

$$0,94 * 114,30 = 107,44 \text{ грн./м}^2$$

Згідно схем прояву локальних факторів оцінки видно, що присадибна земельна ділянка громадянина знаходиться в зонах:

- без централізованого водопостачання 0,90;
- у водоохоронній 1,02.

Зональний коефіцієнт становитиме:

$$1,02 \times 0,90 = 0,918 \text{ (з округленням) (Км3)}.$$

Значення коефіцієнту $K_{м3}=0,918$. Грошова оцінка земель житлової забудови з урахуванням коефіцієнту $K_{м3}$ буде дорівнювати 98,63 грн за 1 м²

$$0,918 \times 107,44 = 98,63 \text{ грн./м}^2$$

Дана ділянка відноситься до категорії «Землі житлової забудови» згідно наказу № 18/15/21/11 «про Порядок нормативної грошової оцінки земель», додаток 1 Порядку таблиці 1.1 «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)» має коефіцієнт $K_{ф}=1,00$.

Тепер здійснюємо повну грошову оцінку 1 м² території. Вона становитиме:

$$C_{н} = 98,63 \text{ грн} * 1,00 = 98,63 \text{ грн.}$$

Отже, грошова оцінка земельної ділянки площею 600 м² (0,0600 га) складе:

$$600 \text{ м}^2 \times 98,63 \text{ грн.} \times 1,00 = 59\,178,00 \text{ грн.}$$

Грошова оцінка земель одного квадратного метра або гектара сільськогосподарських угідь, встановлюється по шкалі грошової оцінки земель, назва агропромислових груп ґрунтів визначається на плані ґрунтового покриву села.

Земельна ділянка представлена Чорноземи типові мало гумусні, легкосуглинкові сильно реградовані (шифр 53 г), тому згідно зі шкалою грошової оцінки визначаємо вартість угідь:

$$\text{Рілля} \quad 27\,706,16 \text{ грн} \times 0,1400 \text{ га} = 3\,878,86 \text{ грн.}$$

Садів 55 608,28 грн x 0,0500 га = 2 780,41 грн.

Отже, грошова оцінка земель громадянина складає

$59\,178,00 + 3\,878,86 + 2\,780,41 = 65\,837,27$ грн.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Об'єктом оцінки є сформована земельна ділянка площею 0,3000 га під господарськими будівлями і дворами для ведення особистого селянського господарства (код КВЦПЗ 01.03), яка розташована в адміністративних межах в межах с. Погребняки Полтавської області.

Категорія земель: Землі сільськогосподарського призначення.

Площа земельної ділянки складає 0,3000 га, з них: під господарськими будівлями і дворами – 0,3000 га.

Згідно Класифікації видів земельних угідь (КВЗУ), додаток 4 до постанови Кабінету Міністрів України № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», код групи - 013: землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворам.

Код підгрупи - 00.

Підгрупа включає землі, зайняті тваринницькими фермами, тракторними станціями, літніми таборами, землі, забудовані іншими будівлями і дворами сільськогосподарського призначення. Також включаються землі під будівлями і дворами загального користування садовничих, дачних кооперативів.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки – не зареєстровані.

Земельна ділянка, що оцінюється до земель природно-заповідного фонду, природоохоронного призначення у відповідності переліку територій та об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного та місцевого значення не належить.

Сучасний стан використання земельної ділянки: на земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна, але землевласник зацікавлений у раціональному та ефективному використанні земельної ділянки шляхом проведення її поліпшення для ведення особистого селянського господарства.

Земельна ділянка сільськогосподарського призначення площею 0,3000 га для ведення особистого селянського господарства (код КВЦПЗ 01.03.) на території с. Погребняки Полтавської області розташована в 02 Семенівсько-Кременчуцькому природно-сільськогосподарському районі лісостепової Лівобережної провінції лісостепової зони України.

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів області та показники бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів.

Згідно додатку до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення (несільськогосподарські угіддя) – 26 497,93 грн. (на території Полтавської області).

Нормативну грошову оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Г_{агр} = Г_{у} \times Б_{агр} : Б.$$

Нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення розраховуємо за формулою:

$$Г_{зд} = \Sigma (П_{агр} \times Г_{агр}) + П_{нсг} \times Г_{нсг}.$$

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення наведено у таблиці 3.8.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель
сільськогосподарського призначення

№ п/п	Показник	Значення
1	2	3
1	Норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення Полтавської області, <i>Гнсг</i>	26 497,93
2	Площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів, <i>Пнсг</i>	0,3000
3	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, гривень (п.1*п.2)	7 949,38
4	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки станом на 01.01.2021 р. (<i>Кі нес/г угідь = 1,06</i>), гривень	1,06
5	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, гривень (з урахуванням коефіцієнта індексації та округленням до 0,00 грн., п.1*п.2*п.4)	8 426,34

Отже, нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення площею 0,3000 га для ведення особистого селянського господарства (код КВЦПЗ 01.03) на території села Погребняки Полтавської області, розташованої в 02 Семенівсько-Кременчуцькому (природно-сільськогосподарському) районі лісостепової Лівобережної провінції лісостепової зони України, визначена згідно діючих нормативно-правових документів складає (з округленням):

8 426,34 грн. (вісім тисяч чотириста двадцять шість грн. 34 коп.)

Нормативна грошова оцінки земельної ділянки чинна до 31 грудня 2021 року, після чого нормативна грошова оцінка земельної ділянки підлягає індексації відповідно вимог ст. 289 Податкового Кодексу України.

3.4. Оподаткування та орендна плата

Податковий кодекс України є головний установче-правовий постулат, який встановлює порядок плати за земельні ділянки, роль та місце у цьому процесі нормативно-грошової оцінки земель.

Даним кодексом регулюються відносини, що виникають при сплаті податків і зборів, зокрема, визначається вичерпний перелік податків та зборів, що діють в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження та обов'язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю. Також несення відповідальності за порушення податкового законодавства.

Частина розділу XII, що має назву “Податок на майно”, містить статті, які відображають нормативно-правове підґрунтя для здійснення процедури оподаткування земельних ділянок. Чітко визначено, хто є платником земельних податків: землекористувачі та власники земельних ділянок (паїв), відповідно ж об'єкти оподаткування: земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні; та земельні частки), які перебувають у власності.

Базою земельного податку є:

- нормативна грошова оцінка земельних ділянок із урахуванням коефіцієнта індексації;
- площа земельних ділянок, нормативна грошова оцінка яких не проведена.

Ставка податку на земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель – не більше 0,1 відсотка від їх нормативної

грошової оцінки. Ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності).

Базовий податковий рік починається 1 січня і закінчується 31 грудня того ж року (для новостворених підприємств, а також у зв'язку із набуттям права власності на нові земельні ділянки може бути меншим за 12 місяців).

Власники землі і землекористувачі сплачують плату за землю із дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

У разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у власності у поточному році.

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди на дану земельну ділянку.

Для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативно-грошова оцінка земельних ділянок. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за станом на 1 січня поточного року, що визначається за формулою:

$$K_i = I:100,$$

де i - індекс споживчих цін за попередній рік.

Якщо індекс споживчих цін перевищує 115 відсотків, даний індекс застосовується із значенням 115. Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно значення залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель [3].

3.5. Удосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Нормативна грошова оцінка земель – основа раціонально-ефективного використання земельних ресурсів. Вона є базою для встановлення обґрунтованих платежів за землю, розрахунку орендної плати і визначення земельного податку. Сьогоднішній стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, показує недосконалість його методики. При цьому очевидно, що «косметичне» коригування діючої методики не дасть ефекту в довготривалій перспективі. Тому необхідне конструктивне удосконалення існуючої методики, адаптувавши її до ринкових умов.

В Україні триває процес здійснення ринкових реформ, що включає, зокрема, земельну реформу, кінцева мета якої – сформування цивілізованого ринку землі, що є невід’ємною економічною частиною будь-якої розвинутої держави.

Метою земельної реформи в Україні є створення ефективної системи землекористування. Одним із невід’ємних елементів повинен стати дієвий механізм економічного регулювання земельних відносин. Характерною рисою даного механізму є вільний перерозподіл земельних ресурсів. Перехід їх до більш економічно-ефективного власника, користувача на підставі дії ринку землі. Ринкова реформа земельних відносин не піддає сумніву необхідності проведення оцінювання земельного фонду країни, у тому числі й окремих ділянок. Оцінювання земель є основою впровадження платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу, просторового базису та основного засобу виробництва, капіталу.

Головне завдання сьогодні – визначити вартість землі. Зростання уваги щодо цього пов’язано з розвитком ринкових інструментів в Україні.

Характерною особливістю сучасної методологічної бази нормативної грошової оцінки земель є особливість, що вона побудована не на ринковій інформаційній основі і не відображає сукупність умов ринку землі. Зміни, що відбуваються у сільськогосподарському виробництві, фінансових виробничих показниках аграрної галузі, потребують удосконалення методики здійснення грошової оцінки на новій, інформаційній, базі. Удосконалення методичних підходів до грошової оцінки земель є необхідною умовою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин з питань оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування, ринку та раціонального використання і охорони земель.

Правові засади проведення оцінки земель визначені Законом України «Про оцінку земель» .

Відповідно до статті 18 даного закону нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, проводиться незалежно від їх цільового призначення не рідше ніж один раз на 5-7 років.

Періодичність проведення нормативної грошової оцінки земель повинна відповідати вимогам Закону.

Відповідно до вимог статей 13, 18 Закону та згідно даних Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.07.2021 року потребує актуалізації (повторна) нормативна грошова оцінка земель 22976 населених пунктів (1991- 2015 роки).

У даному дослідженні актуальною рахується документація, яка не перетнула шестирічний термін існування.

Кількісний та відсотковий склад наявної нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів України по роках наведено у таблиці 3.9.

Таблиця 3.9.

Кількісний та відсотковий склад наявної НГО населених пунктів
України по роках

Рік проведення НГО	Кількість населених пунктів	%	Наростаючий підсумок %
1991	2	0,0070	0,0
1997	5	0,0174	0,0
1998	7	0,0244	0,0
1999	3	0,0105	0,1
2000	5	0,0174	0,1
2001	2	0,0070	0,1
2002	10	0,0348	0,1
2003	2	0,0070	0,1
2004	1	0,0035	0,1
2005	5	0,0174	0,1
2006	15	0,0523	0,2
2007	27	0,0941	0,3
2008	155	0,5401	0,8
2009	260	0,9060	1,7
2010	1523	5,3068	7,0
2011	4046	14,0981	21,1
2012	7835	27,3006	48,4
2013	5314	18,5163	67,0
2014	1972	6,8713	73,8
2015	1787	6,2267	80,1
2016	1519	5,2929	85,4
2017	1082	3,7702	89,1
2018	1604	5,5890	94,7
2019	1504	5,2406	100,0
2020	14	0,0488	100,0
Σ	28699	100	

Майже половина населених пунктів (48,4%) мають застарілу оціночну документацію за 1991-2012 роки. Тільки 14 796 з 28699 населених пунктів мають актуальну НГО (2013-2020 роки).

Показники Полтавської області бажають бути кращими, оскільки більше тридцяти відсотків населених пунктів мають НГО за 2011, яка вже два роки поспіль рахується застарілою.

Таблиця 3.10

Характеристика Полтавської області

Рік	Кількість	%
2006	1	0,0543
2007	1	0,0543
2008	1	0,0543
2009	8	0,4345
2010	99	5,3775
2011	562	30,5269
2012	214	11,6241
2013	514	27,9196
2014	21	1,1407
2015	32	1,7382
2016	67	3,6393
2017	89	4,8343
2018	121	6,5725
2019	111	6,0293
Σ	1841	100

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів не відповідає вимогам сьогодення. Ряд положень чинної методики застарілі, не враховуються показники утворення рентного доходу від використання об'єктів оцінювання. Обґрунтовано необхідність збереження системи нормативної грошової оцінки земель населених пунктів як єдиний дієвий механізм оподаткування в умовах нерозвинутого ринку нерухомості. Швидка модернізація існуючої методики нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів на підставі моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу дасть можливість збільшити ефективність уже в найближчій перспективі[29].

ВИСНОВКИ

Кваліфікаційна робота магістра на тему: «Удосконалення системи організації нормативно-грошової оцінки земель у межах села Погребняки Оболонської ТГ Полтавської області», включає аналіз правового та методичного забезпечення проведення процедури нормативно-грошової оцінки земель, визначення споживчої якості земель, економіко-планувального зонування території села Погребняки в цілому.

У ході виконання роботи було досконало вивчено основні природні, правові, екологічні, соціально-економічні умови, що склалися на території села Погребняки Оболонської ТГ Полтавської області, та мають відповідний вплив на їх розвиток та функціонування. З метою врахування усіх вказаних особливостей при визначенні науково-обґрунтованої і практично розрахованої грошової оцінки земель. Проведено економіко-планувальне зонування та обчислено середню (базову) вартість 1м² земель (забудованих земель). Для економіко-планувальних зон населеного пункту, визначено грошову оцінку земельних ділянок різного функціонального використання із врахуванням їх місцезрештування. Розглянуто регіональні, зональні та локальні фактори місцезрештування земельних ділянок населеного пункту.

Проведено характеристику використання земельного фонду території села Погребняки Оболонської ТГ Полтавської області. Найбільшу питому вагу на території населеного пункту займають землі сільськогосподарського призначення – 371,9221 га – 77,9 %, з них орних земель – 344,8939га, сіножатей – 5,4000 га, пасовищ – 1,4000, сади – 3,5000 га. Найбільшу частку в площі сільськогосподарських земель займає рілля – 344,8939 га.

Розраховано загальну вартість витрат на освоєння та облаштування території. Так, станом на 01.01.2021 року вона становить 55553,54 тис. грн., з яких основна частка (72 %) припадає на вулично-дорожню мережу –

39917,02 тис.грн. Витрати на освоєння та облаштування території с. Погребняки становлять в розрахунку на 1 м² 57,15 грн./м².

Виконано земельно-оціночну структурування території. На території даного населеного пункту виділено 4 оціночних райони та 3 економіко-планувальні зони. Для них розраховано зональний коефіцієнт Км2 за індексами цінності територій оціночних районів. Отримані значення становлять для першої економіко-планувальної зони – 1,11, для другої – 0,94 і 0,80 для третьої.

Розкрито механізм проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту та виконано її розрахунок. У першу чергу визначено базову (середню) вартість 1м² земель. Вона становить 114,30 грн./м². Розраховано вартість 1 м² земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами (з врахуванням зонального коефіцієнту Км2). Для першої економіко-планувальної зони значення дорівнює 123,87 грн./1м², для другої – 107,44 грн./1м² та 91,44 грн./1м² для третьої.

Територія села належить до 02 агрогрунтового Семенівсько-Кременчуцького (природно-сільськогосподарського) району.

Розраховано середньозважений показник вартості по сільськогосподарським угіддям. Так 1 га ріллі становить 25063,33 грн., садів – 52845,62 грн., сіножатей – 7558,88 грн., пасовищ – 8374,65 грн.

Визначено нормативну грошову оцінку земельних ділянок різного функціонального використання. А саме: земельної ділянки комерційного використання; присадибної ділянки, що перебуває у власності громадянина; земельної ділянки сільськогосподарського призначення. У першому випадку для земельної ділянки загальною площею 0,0200 га встановлено вартість 65338,00 грн. У другому випадку грошова оцінка земельної ділянки площею 0,0600 га становить 59178,00 грн. Третя земельна ділянка площею 0,03000 га має нормативно-грошову оцінку в 8426,34 грн.

Регулювання земельних відносин на даному етапі вимагає практичного використання нормативно-грошової оцінки земель у сфері земельного оподаткування при використанні земель. Розглянуто правове забезпечення регулювання плати за землю, розраховано розмір податку та орендної плати для 1 м² території населеного пункту. Для розрахунку прийнято ставку земельного податку в розмірі 1% та ставку орендної плати – 10%.

Основні техніко-економічні показники

Показник	Одиниця виміру	Значення
Назва міста (села, села)		с. Погребняки
Рік виконання оцінки		2021
Чисельність населення на 1 січня року виконання оцінки	тис. осіб	0,608
Площа села	га	477,5221
У тому числі забудована територія, що приймається до розрахунку середньої (базової) вартості	га	97,2000
Витрати на освоєння та облаштування території	грн. / м ²	57,15
Середня (базова) вартість	грн. / м ²	114,30
Найбільше значення Км2		1,11
Найменше значення Км2		0,80

