

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська Політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури та будівництва
Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до кваліфікаційної роботи бакалавра
на тему:

«Проект землеустрою щодо нормативно-грошової оцінки
земель у населених пунктах на території Опішнянської ТГ
Полтавської області»

Розробив: Лаптій Владислав Олександрович
студент групи 301 – БЗп
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к.: 18072

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

Рецензент: _____

Полтава 2021

ВСТУП

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Держава повинна вжити всіх заходів для збереження та належного використання всіх земель країни. Одним із важливих засобів забезпечення збереження та раціонального використання землі як основного національного багатства є точна і повна оцінка земельних ресурсів. У результаті проведення такої оцінки в Україні суспільство та його члени отримують вартісний орієнтир цінності землі, який використовується як у системі публічного управління земельними ресурсами, так і при набутті та здійсненні права власності, інших прав на земельні ділянки.

Грошова оцінка земель є важливим елементом здійснення земельної та економічної реформ в Україні, та виступає інтегральною характеристикою кількісних, якісних, економічних, правових, регіональних та інших показників земельних ділянок і створює підґрунтя для впровадження механізму щодо оподаткування земель та справляння інших платежів у процесі цивільного обігу земельних ділянок.

На сьогодні особливої актуальності набуває перерахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у зв'язку зі зміною законодавства, що регулює нормативну грошову оцінку земель.

Вивченням питань пов'язаних з нормативною грошовою оцінкою земель займались 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.

Об'єктом дослідження є територія Опішнянської ТГ Полтавської області.

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

Метою роботи є 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 структуру населеного пункту;
- провести нормативну грошову оцінку земель селища Опішня;
- охарактеризувати використання матеріалів нормативної грошової оцінки.

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).

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

Другий розділ роботи присвячено характеристиці селища Опішня Полтавської області. У цій частині роботи подано аналіз природно-кліматичних, економічних умов, аналіз використання земельного фонду населеного пункту. Також в даному розділі проведено земельно-оціночну структуру території (виділено оціночні райони та економіко-планувальні зони).

У третьому розділі розглянуто механізм та порядок здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Відповідно до нього розраховано нормативну грошову оцінку забудованих земель та земель сільськогосподарського призначення в межах населеного пункту. Проведено розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок різного функціонального призначення. Також в даному розділі описані форми плати за землю та розраховані величини земельного податку та орендної плати земель в межах населеного пункту виходячи з їх цільового використання. Адже плата за землю є важливим джерелом формування державного бюджету.

Графічні матеріали:

1. Схема функціонального використання та інженерно-інфраструктурного облаштування селища Опішня Полтавської області;
2. Картограма агропромислових груп ґрунтів на території селища Опішня Полтавської області;
3. Схема економіко-планувального зонування території селища Опішня Полтавської області.

РОЗДІЛ 1

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1.1. Розвиток нормативно-правового забезпечення грошової оцінки земель

Земельні ресурси є основним національним багатством нашої держави. Вони забезпечують функціонування будь-якого виробництва та умови проживання людей. Особливе значення земля має для суб'єктів підприємницької діяльності: вони постійно зіштовхуються з необхідністю використовувати земельні ділянки для розміщення промислових об'єктів, офісів, торговельних приміщень тощо. Отже, в багатьох випадках невід'ємною частиною ділового починання є викуп земельної ділянки. Питання вартості

турбує не тільки потенційного покупця, але і органи виконавчої влади та місцеві органи самоврядування, якщо мова іде про викуп ділянки із земель державної або комунальної власності.

Визначення вартості земельної ділянки та встановлення стартової ціни у разі виставлення її на аукціон здійснюється за результатами проведення грошової оцінки цієї ділянки. Отже, для обґрунтованого та прозорого ціноутворення на ринку землі важливим є ефективне функціонування механізму її грошової оцінки.

Відповідно до статті 196 Земельного кодексу України [1] грошова оцінка земельних ділянок є складовою частиною державного земельного кадастру. Отже, її слід розглядати як врегульований нормами чинного земельного законодавства України окремий вид земельно-кадастрової діяльності, спрямованої на одержання, поширення і використання інформації, необхідної для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва та згідно із законом розміру державного мита щодо відчуження, обміну і страхуванню земельних ділянок, що належать до державної, комунальної чи приватної власності. Також грошова оцінка необхідна для:

- визначення вартості земельних ділянок, які належать до державної або комунальної власності, у разі коли вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства або підприємства яке є власником земельної ділянки з часткою державного або комунального майна;

- відображення вартості земельних ділянок у бухгалтерському обліку, визначення збитків чи розміру відшкодування втрат за використання земельних ділянок у випадках, встановлених законом або договором;

- економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

– ринкової вартості земельних ділянок при укладанні цивільно-правових угод [2].

Грошова оцінка земель є також важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання робіт по землеустрою і земельному кадастру [3].

Щодо історії становлення грошової оцінки, слід наголосити, що, зважаючи на політичні перешкоди, тривалий час, аж до 80-х років минулого століття, глибоких наукових досліджень з цього питання у Радянському Союзі не було. У 60-80-х роках активно дискутувались проблеми оцінки земель, однак ідеологічне табу унеможливило визначення показників оцінки земель у грошовому виразі.

Якісно новий етап таких досліджень розпочався тільки на початку 90-х років з початком земельної реформи та проголошенням державного суверенітету України. Цей етап завершився в середині 90-х років прийняттям методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [4].

У період з 1991 по 1995 рік в Україні активно розвивались процеси перебудови нормативно-правової бази. Найбільшою мірою впливали на становлення оцінки:

– зміни у законодавчій базі (нова редакція Закону про плату за землю), які затвердили нову назву та економічний статус оцінки (з комплексної її назва трансформувалась капіталізований рентний дохід з земельної ділянки);

– розширення сфери застосування грошової оцінки земель (землі сільськогосподарського призначення та населені пункти);

– перехід функцій Держкоммістобудування України до Держкомзему України;

– диференціація методичних підходів до оцінки земель населених пунктів (на основі оцінки містобудівних якостей території) та сільськогосподарських земель (агробонітетні характеристики ґрунтів) [5].

Результатом розвитку цих процесів стало затвердження у березні 1995 року Кабінетом Міністрів Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів і Держкомземом, Мінсільгосппродом, Держкоммістобудування України і Українською академією аграрних наук відповідного Порядку грошової оцінки.

З цього часу розвиток грошової оцінки земель різних категорій розвивався відповідно до існуючої нормативно-правової бази (з урахуванням відповідних змін і доповнень).

1.2. Огляд нормативно-правового забезпечення грошової оцінки земель населених пунктів

Створена на сьогодні в Україні нормативно-правова та методологічна база дозволяє здійснювати всі види грошової оцінки земель і є передумовою для формування ринку земель, забезпечує виконання державних цілей щодо розвитку інфраструктури земель.

Зі змісту Земельного кодексу України випливає, що грошова оцінка земельних ділянок – це визначення їх грошового еквіваленту на рентній основі. Законодавство містить також і інші дефініції грошової оцінки земельних ділянок: так, грошова оцінка визначається як "капіталізований рентний дохід, що забезпечується раціональним використанням земельної ділянки"[6].

Поняття «капіталізація» розкривається Законом України «Про оцінку земель» [7] (ч. 1 ст. 1) як визначення вартості об'єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання. При цьому законодавець під рентним доходом (земельною рентою) розуміє дохід, який можна отримати від землі як фактора виробництва залежно від місця розташування земельної ділянки. Тобто нормативна грошова оцінка земельних ділянок формується шляхом визначення такої вартості об'єкта оцінки, яка відображає дохід, що потенційно можна отримати з землі з урахуванням її якості, місця розташування тощо.

Регулювання земельних відносин на сучасному етапі вимагає практичного застосування грошової оцінки земель в основному в таких важливих сферах:

- у сфері земельного оподаткування при використанні земель;
- при укладанні цивільно-правових угод з приводу земель

В обох випадках грошова оцінка базується на нормативній дохідності землі.

Залежно від призначення та порядку проведення законодавство розрізняє нормативну і експертну грошову оцінку земель [ч. 2 ст. 201 Земельного кодексу України [1]; ст.38 ЗУ «Про землеустрій» [8)].

За категоріями оцінки грошова оцінка розподіляється на оцінку земель населених пунктів, оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) та оцінку земель сільськогосподарського призначення.

Матеріали аналізу сучасного стану правового забезпечення грошового оцінювання земель в Україні надають можливість класифікувати нормативно-правові акти в цій сфері. Зокрема, за предметом правового регулювання можна виокремити чотири групи.

До першої групи належать нормативно-правові акти, що визначають загальні засади здійснення оцінювання землі. Це Конституцію України [9] , Земельний кодекс України [1], Податковий кодекс України [10], Закон України «Про державний земельний кадастр від 07.07.2011 № 3613-VI [11], Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV [8], Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV [7], Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р. № 2658-2658-III [12], Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"» від 10 вересня 2003 р. № 1440 [13], Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна"» від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [14].

Другу групу складають нормативно-правові акти щодо нормативного грошового оцінювання земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Це Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 23 березня 1995 р. № 213 [15]; Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 16.11.2016 № 831 [16]; Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 25.11.2016 № 489 [17].

До третьої групи належать нормативно-правові акти щодо нормативного грошового оцінювання земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). До неї відносимо Постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 23 листопада 2011 р. № 1278 [18], Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 22.08.2013 № 508 [19].

Четверту групу становлять нормативно-правові акти щодо експертної грошової оцінки земельних ділянок — Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [20], Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 9 січня 2003 р. №2 [21].

Проаналізуємо нормативно-правове забезпечення, що регулює нормативну грошову оцінку земель населених пунктів.

Стратегічною правовою базою для проведення грошової оцінки є Конституція України, прийнята Верховною Радою 28 червня 1996 року. В ній визначається, що земля є національним багатством і перебуває під особливою охороною держави [9].

Податковий кодекс України [10] є головним правовим актом, який визначає порядок установлення й плати за земельні ділянки, роль і місце в цьому процесі грошового оцінювання земель.

Відповідно до п. 1.1 ст. 271 Податкового кодексу України, за загальним правилом базою для оподаткування земельної ділянки є нормативна грошова оцінка земельної ділянки. Значення нормативної грошової оцінки земель щороку уточнюється на коефіцієнт індексації, який визначається відповідно до статті 289 ПКУ.

Статтями 274 і 288 Податкового кодексу України визначено, що ставка земельного податку та розмір орендної плати за земельні ділянки встановлюються у відсотках саме від їх нормативної грошової оцінки.

У ЗУ «Про землеустрій» [8] закріплені вимоги до розробників документації із землеустрою, які наділені правом здійснювати нормативну грошову оцінку земельних ділянок, статус саморегульвних організацій у сфері землеустрою тощо.

Закон України «Про оцінку земель» (№ 1378–IV від 11.12.2003) визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

У Законі наведено основні терміни, перелік об'єктів і суб'єктів, основні принципи оцінки, види оцінки земель. Законом визначається, хто може бути оцінювачем та як здійснюється професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Стаття 13 Закону України "Про оцінку земель" регулює обов'язкове проведення грошової оцінки земель, та визначає основні випадки проведення експертної грошової оцінки.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка проводиться щодо земельних ділянок:

1) розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж раз на 5-7 років;

2) розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Таким чином, з метою актуалізації нормативної грошової оцінки земель законодавець встановлює періодичність її проведення.

У третьому розділі Закону наведено перелік документації з оцінки земель та порядок її затвердження, експертизи і рецензування.

Наступний, четвертий розділ присвячений розмежуванню повноважень державних органів та саморегулювальних організацій у грошовій оцінці земель.

Законом України «Про оцінку земель» передбачено здійснення нормативної грошової оцінки земель юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою[7].

У свою чергу Законом України «Про землеустрій» встановлено, що така оцінка проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно [8].

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

Законом встановлюються процедури оцінки майна, визначаються об'єкти та суб'єкти оцінки, встановлюється порядок ліцензування і сертифікації оцінювачів.

Методика грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.95 №213 з урахуванням змін та доповнень визначає мету, функції грошової оцінки земель

сільськогосподарського призначення та населених пунктів, інформаційну базу для грошової оцінки земель, порядок її проведення.

Відповідно до Методики прийнято новий Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений Міністерством аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 № 489 [17].

Цей Порядок регламентує механізм грошової оцінки земель населених пунктів. Порядок містить три розділи: Загальні положення, Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів та Документація з нормативної грошової оцінки.

Розділ 2 присвячено грошовій оцінці земель населених пунктів, а саме містить опис алгоритму оцінки за формулою, визначає порядок розрахунку окремих складових формули та їх індексації. Значення окремих коефіцієнтів, які використовуються у формулі, наводяться у таблицях додатків.

Важливим нововведенням порядку оцінки земель є уніфікація категорій «функціонального використання» (за якими визначають ключовий коефіцієнт у розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки) та категорій земель і видів цільового призначення відповідно до Земельного кодексу. Внаслідок цього була скасована категорія функціонального використання «землі комерційного призначення» (з максимальним коефіцієнтом 2,5). Раніше до цієї категорії, окрім земель торгівлі та фінансових послуг, автоматично вносили ділянки з нерухомістю, що здається в оренду. Більше того, до земель комерційного призначення могли зарахувати майже будь-яку земельну ділянку, яка використовувалась компанією з метою отримання прибутку.

Тепер сітка коефіцієнтів функціонального використання прив'язана до Класифікації видів цільового призначення земель, яка була затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 від 23.07.2010 р. Максимальний коефіцієнт функціонального використання 2,5 передбачений тільки для земель з окремими видами цільового призначення, а саме: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, будівель кредитно-

фінансових установ, будівель ринкової інфраструктури, будівель закладів побутового обслуговування. Для всіх інших видів цільового призначення застосовується суттєво нижчі коефіцієнти.

Прихована загроза нового порядку стосується земель, інформація про які не була внесена до відомостей Державного земельного кадастру, та земель, щодо яких у відомостях Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель для земельної ділянки (2010 рік). Для таких земель при розрахунку НГО застосовується коефіцієнт функціонального використання (Кф) 2,0. Щоб цього уникнути необхідно заздалегідь перевірити повноту інформації про земельну ділянку у відомостях Державного земельного кадастру, і в разі потреби доповнити інформацію в кадастрі про земельну ділянку.

З 1 березня 2017 року набула чинності нова Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, розроблена Держгеокадастром та затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 № 831.

Вона вводить абсолютно новий підхід до оцінювання ділянок (як сільськогосподарських угідь, так і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення).

Методика містить опис та алгоритм оцінки. У додатку до Методики приведено нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів.

Завдяки новій методиці суттєво спрощується процедура проведення даної грошової оцінки. Зокрема, передбачена можливість розробки технічної документації на адміністративний район. Оцінка конкретної земельної ділянки здійснюється шляхом надання витягу з такої технічної документації. Таким чином, буде отримано більш збалансовану по регіонах нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, що відобразатиме сучасні економічні реалії.

Питання державної експертизи технічної документації з нормативно грошової оцінки земель населених пунктів регулюються Законом України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.06.2004 № 1808-IV [22] та Методикою проведення державної експертизи землепорядної документації, затвердженої наказом Держкомзему України від 03.12.2004р. № 391.

Відповідно до них технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів підлягає обов'язковій державній експертизі. Проведення державної експертизи передбачає експертне дослідження, перевірку, аналіз і оцінку об'єкта державної експертизи та підготовку обґрунтованого та об'єктивного висновку державної експертизи.

Окрім нормативно-правової значний внесок у забезпечення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів здійснює методологічна база.

За останні роки з'явилося дуже багато наукових публікацій, присвячених проблемам оцінки земель взагалі й нормативної грошової оцінки земель населених пунктів зокрема. Ці публікації охоплюють весь спектр оціночної діяльності, висвітлюючи різноманітні проблеми: правові, землепорядні, економічні, містобудівні, географічні, геоінформаційні, соціологічні тощо. Серед фахівців, які у різний час послідовно і системно розкривали методологічні та методичні аспекти оцінки земель слід виділити Т. Аджієва, Ю. Дехтяренка, О. Драпіковського, Г. Заблоцького, В. Зайця, І. Іванову, О. Канаша, В.М. Кілочка, А. Колосюка, Т. Криптош, Є. Куця, Н. Лебідь, А. Ляценка, Ю. Манцевича, А. Мартина, В. Мельничука, В. Нудельмана, Ю. Палеху, Б. Семененка, В. Сотникова, М. Ступеня, В. Шалаєва, В. Шипуліна

У навчальному посібнику “Оцінка земель” [23] під редакцією М.Г. Ступеня розглядаються питання щодо правового регулювання оцінки земель, яке здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України “Про оцінку майна, майнових прав та

професійну оціночну діяльність в Україні” [12], інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Наукове видання “Методичні основи грошової оцінки земель в Україні” [24] присвячене всебічному аналізу грошової оцінки земель. У ньому вивчаються теоретичні та практичні аспекти земельно-оціночної діяльності. Розглянуті науково-методичні підходи до нормативної та експертної оцінки земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, населених пунктів. Значна увага приділена питанням взаємодії грошової оцінки і земельного кадастру, використанню комп’ютерних технологій, застосуванню в оцінці містобудівної та землевпорядної документації.

У підручнику “Кадастр населених пунктів” [25] під редакцією М.Г.Ступеня, висвітлюються теоретичні основи державного земельного кадастру населених пунктів, дається загальна характеристика, зміст його складових частин і порядок ведення в населених пунктах. Розкриваються особливості ведення державного земельного кадастру населених пунктів, особливості містобудівних чинників, які впливають на організацію раціонального використання земель населених пунктів.

Навчальний посібник “Теоретичні основи державного земельного кадастру” під редакцією М.Г. Ступеня [26] розкриває питання, щодо здійснення земельної реформи, розвитку багатокладної економіки, формування різних підприємницьких структур, передачі землі у власність громадянам пов'язаних з процесом утворення великої кількості земельних ділянок. В цих умовах зростає значення державного управління земельними ресурсами, ефективність якого багато в чому залежить від земельно-кадастрових даних, зокрема від створення системи реєстрації земельних ділянок. Поступово трансформується і ставлення до землі. Вона визначається товаром майбутнього земельного ринку, а тому все більшої уваги набуває питання вартісної оцінки земель, яка з теоретичного простору переходить до площини практичного навантаження, стаючи життєво необхідною для економіки держави.

Питання вартісної оцінки земель населених пунктів віднайшли висвітлення в ряді наукових робіт. Так, у роботі “Земельний кадастр населених пунктів” Д.І. Гнаткович [27] обґрунтована науково-методична розробка грошової оцінки земель різного рівня (міст і сільських населених пунктів). У статті “Досвід проблеми грошової оцінки земель населених пунктів Черкаської області” Кілочков В.М. висвітлює вказані роботи і регіональні особливості їх проведення. Його власним внеском якого є розробка оціночних шкал для проведення нормативної грошової оцінки в межах сільських населених пунктів.

Вагомий внесок в розвиток теорії оцінювання землі зробили Манько С.І., Хвесик М.А., Лихогруд Ю.М., Веденічев П.В. та ін. Так, Манько І.П. здійснила факторний аналіз формування ринкової ціни на землю несільськогосподарського призначення, визначила тісноту кореляційного зв'язку соціально-економічних, екологічних та інших характеристик земельної ділянки з її експертною грошовою оцінкою та ринковою ціною продажу. Хвесик М.А. та Збагерська Н.В. приділили увагу грошовій оцінці всієї наявної маси земельних ресурсів, якими володіє країна, тобто макроекономічній оцінці землі.

Зважаючи на те, що земельні відносини в Україні знаходяться на етапі свого розвитку і механізми, які діють на ринку землі, не є повною мірою досконалими, актуальним залишається питання оптимізації цих механізмів, зокрема механізму нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Саме з цією метою з 2017 року вступили в дію описані вище Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений Міністерством аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 № 489 [17] та нова Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, розроблена Держгеокадастром та затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 № 831 [16].

Правове регулювання грошової оцінки земельних ділянок виконує регулятивну, фіскальну та охоронну функції. Воно базується на таких принципах як: принцип єдиної юридичної долі земельної ділянки та

розташованої на ній будівлі; принцип відкритості результатів оцінки земель; принцип найбільш ефективного використання земельної ділянки.

Тож на сьогодні в Україні створено широку нормативно-правову та методологічну базу для забезпечення здійснення нормативно грошової оцінки земель населених пунктів.

1.3. Правове регулювання грошової оцінки земель за кордоном

У світовій практиці, як і в Україні, прийнято розрізняти два види грошової оцінки земельних ділянок: масову оцінку (оцінка великої кількості об'єктів на конкретну дату з використанням стандартних методик та статистичного аналізу) та індивідуальну оцінку (оцінка конкретного об'єкта на визначену дату) [28]. Масова оцінка земель, як правило, здійснюється для цілей оподаткування, тоді як індивідуальна оцінка земель – для вчинення правочинів, пов'язаних з землею. Масову оцінку земель називають нормативною (кадастровою) оцінкою, а індивідуальну – експертною (ринковою) оцінкою. Нормативна (кадастрова) оцінка земель супроводжується державним регулюванням, тоді як експертна (ринкова) в більшості розвинених країн поєднує в собі часткове державне регулювання та саморегулювання цієї діяльності.

В.О. Мельничук вважає, що основними сферами застосування грошової оцінки земельних ділянок у різних країнах світу є: визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, справляння державного мита, інших платежів при здійсненні цивільно-правових угод щодо землі, при страхуванні та приватизації [29].

Одна з основних сфер використання грошової оцінки земельних ділянок в світі – це справляння податків. При цьому у більшості розвинених країн у випадку наявності на землі поліпшень, об'єктом оподаткування та відповідно масової оцінки виступає нерухоме майно, яке включає землю та поліпшення на ній. Це характерно для Австрії, Бельгії, Великої Британії, Данії, Іспанії,

Нідерландів, Німеччини, Швеції тощо. Як зазначають О. Драпіковський та І. Іванова, кількість країн, де земля та поліпшення оцінюються та оподатковуються окремо, постійно зменшується. І навіть у країнах СНД, де як правило, оподатковувалася лише земля, в останні роки впроваджується система оподаткування всієї нерухомості; це зумовлено тим, що система, яка використовує різні податки та оцінки, не тільки ускладнює процес управління нею, а й є менш нейтральною щодо надходжень та справедливою стосовно платників податку [30].

Ведучи мову про зарубіжний досвід правового регулювання грошової оцінки земельних ділянок, ми не можемо оминати увагою діяльність Міжнародної ради зі стандартів оцінки (The International Valuation Standards Council, – IVSK) та Європейської групи асоціацій оцінювачів (The European Group of Valuers' Associations, TEGOVA). Товариства оцінювачів в різних країнах світу використовують в практичній діяльності та реалізують напрацювання цих організацій. Це мало результатом впровадження у національне законодавство зарубіжних країн стандартів з оцінки майна, в тому числі нерухомості. Саме це стало визначальним у розвитку всієї оціночної діяльності в світі.

Зарубіжний досвід особливостей правового регулювання грошової оцінки земельних ділянок розглянемо на прикладі конкретних країн, практика яких видається цікавою.

У Великій Британії правове регулювання оцінки землі здійснюється з урахуванням наступних особливостей:

1. Країні притаманне саморегулювання оціночної діяльності, основною професійною саморегулювальною організацією виступає Королівський інститут дипломованих оцінювачів (RICS).

2. Королівським інститутом дипломованих оцінювачів розроблені обов'язкові до застосування оцінювачами стандарти оцінки, відомі як «Червона книга», частиною яких є Міжнародні стандарти оцінки IVSK, що є

підтвердженням тенденції до встановлення єдиних підходів у регулюванні та здійсненні оціночної діяльності.

3. Оцінка землі буває двох видів – експертна та нормативна. Основна функція нормативної оцінки – слугує базою для справляння майнового податку.

Італії ж притаманне саморегулювання оціночної діяльності. Нормативно-правове регулювання проведення грошової оцінки земельних ділянок цікаве тим, що воно практично відсутнє. Так, немає національних нормативно-правових актів, які б встановлювали засади проведення оцінки або вимоги до оцінювачів. Натомість в Італії перелік оцінювачів, яким дозволяється оцінювати нерухомість, ведеться в судах [с. 16, 31]. При цьому єдині кваліфікаційні вимоги до оцінювачів відсутні. Організацією Тесноборса були підготовлені Італійські стандарти оцінки нерухомості, що носять рекомендаційний характер.

У Республіці Білорусь використовуються два види оцінки земельних ділянок: кадастрова та індивідуальна. Як зазначено в Кодексі Республіки Білорусь про землю від 23.07.2008 № 425-3, кадастрова оцінка земель проводиться Державним комітетом майна Республіки Білорусь не рідше, ніж через п'ять років [32]. Як відзначають науковці, на сучасному етапі розвитку Республіка Білорусь є країною, якій притаманне державне регулювання оціночної діяльності, оскільки атестація оцінювачів здійснюється Державним комітетом майна Республіки Білорусь, ведеться державний реєстр оцінювачів, розробка та прийняття стандартів професійної діяльності здійснюється державними органами влади.

У законодавстві зарубіжних країн при цьому не вживається термін «грошова оцінка земельних ділянок», що додатково підтверджує висловлену нами думку про відсутність необхідності цього терміну в законодавстві України. Більшість зарубіжних країн здійснює правове регулювання грошової оцінки земельних ділянок шляхом прийняття одного або декількох нормативно-правових актів, перший з них 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 домінує змішане правове регулювання оціночної діяльності, яке засноване на засадах державного регулювання та саморегулювання. Прослідковується тенденція до зближення систем національних стандартів оцінки майна з міжнародними стандартами [35].

РОЗДІЛ 2

ПРИРОДНО-ЕКОНОМІЧНІ І СОЦІАЛЬНІ УМОВИ

СЕЛИЩА ОПІШНЯ

2.1. Загальні відомості про населений пункт та інформаційна база для проведення грошової оцінки

Селище Опішня розташоване на сході Полтавської області і на північ від міста Полтава. Місце розташування населеного пункту відносно обласного центру зображено на рис. 2.1.

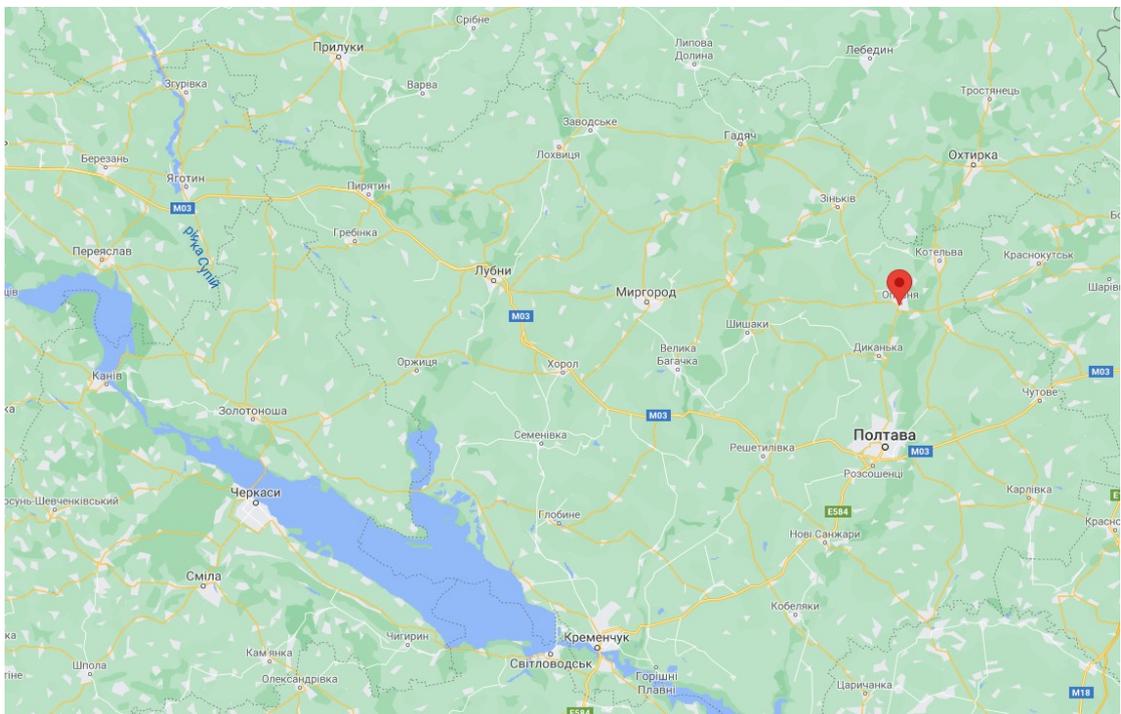


Рис.2.1. Ситуаційна схема місця розташування селища Опішня

Неподалік селища із східної сторони протікає річка Ворскла. За 5 км на захід від Опішні зареєстрована абсолютна відмітка рельєфу Полтавської області — 202,6 м [12].

Наявні поклади будівельної сировини: глини, піску, суглинків, супісків, гончарної глини (Опішнянське родовище, площею 200 м²) [13].

Територія селища розкинулася у природних зонах лісостепу та степу. Рельєф місцевості рівнинний горбистий: Опішня розміщена на семи пагорбах (Фесенкових горбах) [14].

Клімат Опішні є помірно континентальним з прохолодною зимою і теплим (інколи спекотним) літом.

Середньорічна температура повітря становить $+7,6\text{ }^{\circ}\text{C}$, найнижча вона у січні ($-6,7\text{ }^{\circ}\text{C}$), найвища – у липні ($+20,2\text{ }^{\circ}\text{C}$). У середньому за рік випадає 525 мм атмосферних опадів, [17] найменше – у лютому-березні, найбільше – у червні – липні [16].

Ґрунти — темно-сірі та чорноземи опідзолені. На сході селища у долині річки Ворскли поширені лучно-чорноземні та лучні ґрунти [14].

Опішнянська громада була утворена 23 грудня 2018 року шляхом об'єднання Опішнянської селищної та Малобудищанської сільської рад з адміністративним центром у селищі Опішня. З 1 січня 2020 року увійшла Човно-Федорівська сільська рада. Площа громади становить 13143,8 га. Населення громади – 6413 осіб. Росташування селища Опішня на території громади наведено на рисунку 2.2.

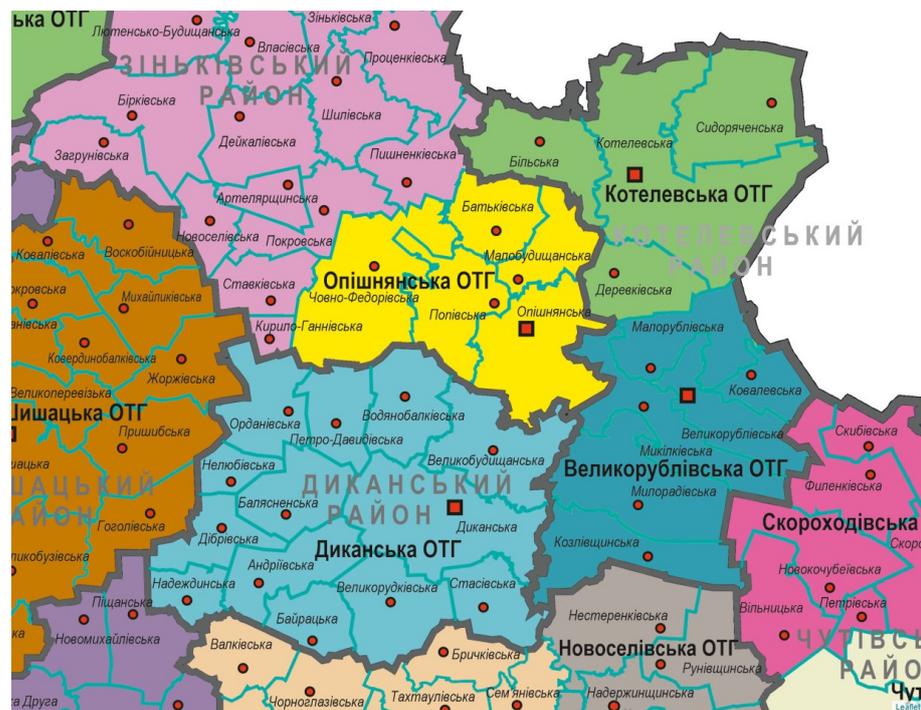


Рисунок 2.2 – Ситуаційна схема росташування селища Опішня

Таблиця 2.1

Основні відомості про населений пункт

Пор. №	Основні показники	Значення показників
	Код населеного пункту (КОАТУУ)	5321355400
1	Адміністративний статус	селище
2	Земельно-оціночний район (природно-сільськогосп.)	08
3	Площа, га	1034,35
4	Чисельність населення, осіб.	5349
5	Статус курорту	–
6	Тип житлової забудови	одноповерхова, садибна
7	Наявність громадського центру	+
8	Віддаль від обласного центру, км	44
9	Віддаль від районного центру	44
10	Віддаль від зупинки зовнішнього транспорту до центра міста	0,42
11	Наявність інженерної інфраструктури	
	- водопостачання	+
	- каналізація	–
	- теплопостачання	+
	- електропостачання	+
	- телефонізація	+
	- газопостачання	+
	- вулично-дорожня мережа з твердим покриттям	+
	- зовнішнє освітлення тощо	+
12	Рельєф території, стрімкість схилів	горбистий
13	Найменша глибина залягання ґрунтових вод, м	3
14	Основні підстилаючі породи	темно-сірі та чорноземи опідзолені
15	Небезпечні геологічні процеси-зсуви, яри понад 10 м	+
16	Найближча віддаль від кладовища, м	–
17	Елементи рельєфу водоохоронних зон	–
18	Наявність джерел забруднення атмосферного повітря	–
19	Наявність шкідливого рівня електромагнітного поля (військові об'єкти, аеродроми)	–
20	Наявність джерела перевищення припустимого рівня шуму (аеродроми, залізниці, автомагістралі)	–
21	Наявність історико-культурних факторів (заповідні території, поодинокі пам'ятки історії)	Будинок Кричевського-Лебішака, Туристичний комплекс «Старий хутір», Національний музей-заповідник українського гончарства, Більське городище
22	Наявність природно-ландшафтних факторів (зоологічні парки, заповідні урочища, заказники, пам'ятки природи)	+
23	Наявність території оздоровчого призначення (курорти, округи санітарної охорони)	–
24	Наявність територій рекреаційного призначення (землі туризму, відпочинку, парків та зелених зон)	+
25	Основні об'єкти працевлаштування трудових ресурсів	Легка, нафтогазова промисловість, туризм, сільське господарство

Відстань до обласного центру від Опішні становить 44 км. У населеному пункті нараховується 1687 садиб з чисельністю населення 5349 осіб.

Площа населеного пункту складає 1034,35 га. Із зазначеної загальної площі забудовані землі складають 217,9840 га.

Рельєф території села горбистий.

Підґрунтові води залягають, як правило, на глибині понад 3 метри.

Ґрунтоутворюючі породи – леси та лесовидні суглинки.

Територія села безпечна щодо затоплення повеневими водами. Небезпечні геологічні процеси відсутні.

Згідно вихідної інформації щодо місцезорозташування і площі кладовища, господарських дворів та ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" більша частина селища розташовано в санітарно-захисній зоні кладовища та господарських дворів.

2.2. Характеристика використання земельного фонду

Земельний фонд селища Опішня складає 1034,35 га. Загальна площа забудованих земель становлять 217,9840 га (21,1 %). Значну частину території займають сільськогосподарські угіддя 746,8600 га або 72,2 % від загальної площі.

На основі вихідних матеріалів, вивченні плану землекористування, визначено склад земельних угідь в межах населеного пункту та визначену питому вагу кожного з них (табл.2.2).

Склад земель на території селище Опішняза угіддями та формою власності наведено в додатку А.

За отриманими площами будуємо секторні діаграми, що з різних сторін характеризують структуру земель даного населеного пункту (рис.2.3., рис.2.4., рис.2.5.).

Таблиця 2.2

Структура земель в межах населеного пункту

Назва угідь	Площа, га	%
Сільськогосподарські угіддя – всього, в т.ч.	746,8600	72,21
- рілля	631,3303	61,04
- багаторічні насадження	8,5400	0,83
- сіножаті	16,3897	1,58
- пасовища	90,6000	8,76
Ліси та інші лісовкриті площі, з них:	64,2060	6,21
Відкриті заболочені землі(болота)	3,7000	0,36
Забудовані землі, всього	217,9840	21,07
Під житловою забудовою	89,3300	8,64
Землі промисловості	15,0200	1,45
Землі комерційного використання	4,6216	0,45
Землі громадського призначення	27,3859	2,65
Землі, які використовуються для транспорту та зв'язку:	5,9200	0,57
Землі, які використовуються для технічної інфраструктури в т.ч.:	0,3800	0,04
Землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті	74,8265	7,23
ВСЬОГО	1034,35	100

На діаграмі зображеній на рис. 2.3. показано склад земель в межах селище Опішня.

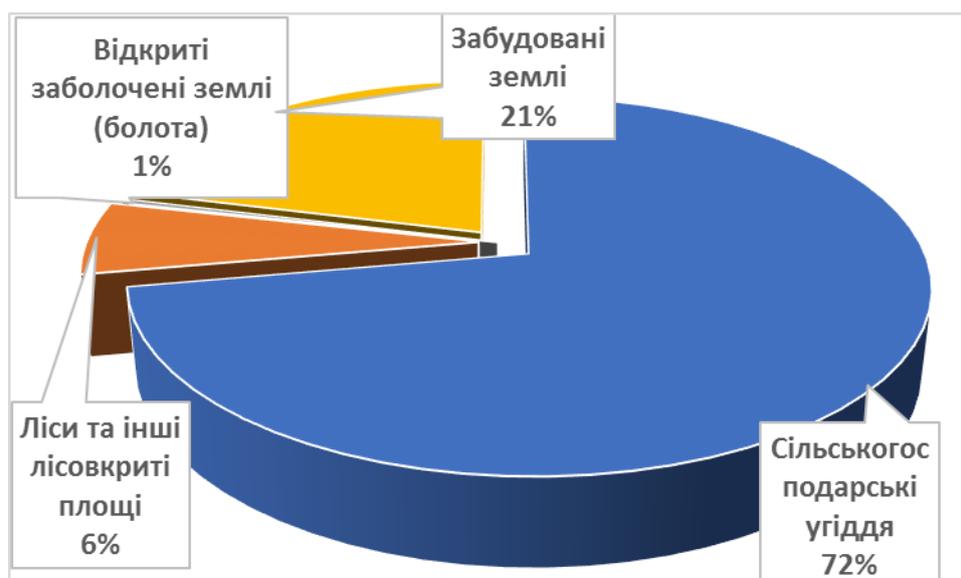


Рис.2.3. Структура земель селище Опішня

Найбільшу питому вагу на території населеного пункту займають землі сільськогосподарського призначення – 72 %, найменшу частину займають землі під водою – 1 % (табл.1, рис. 2.3).

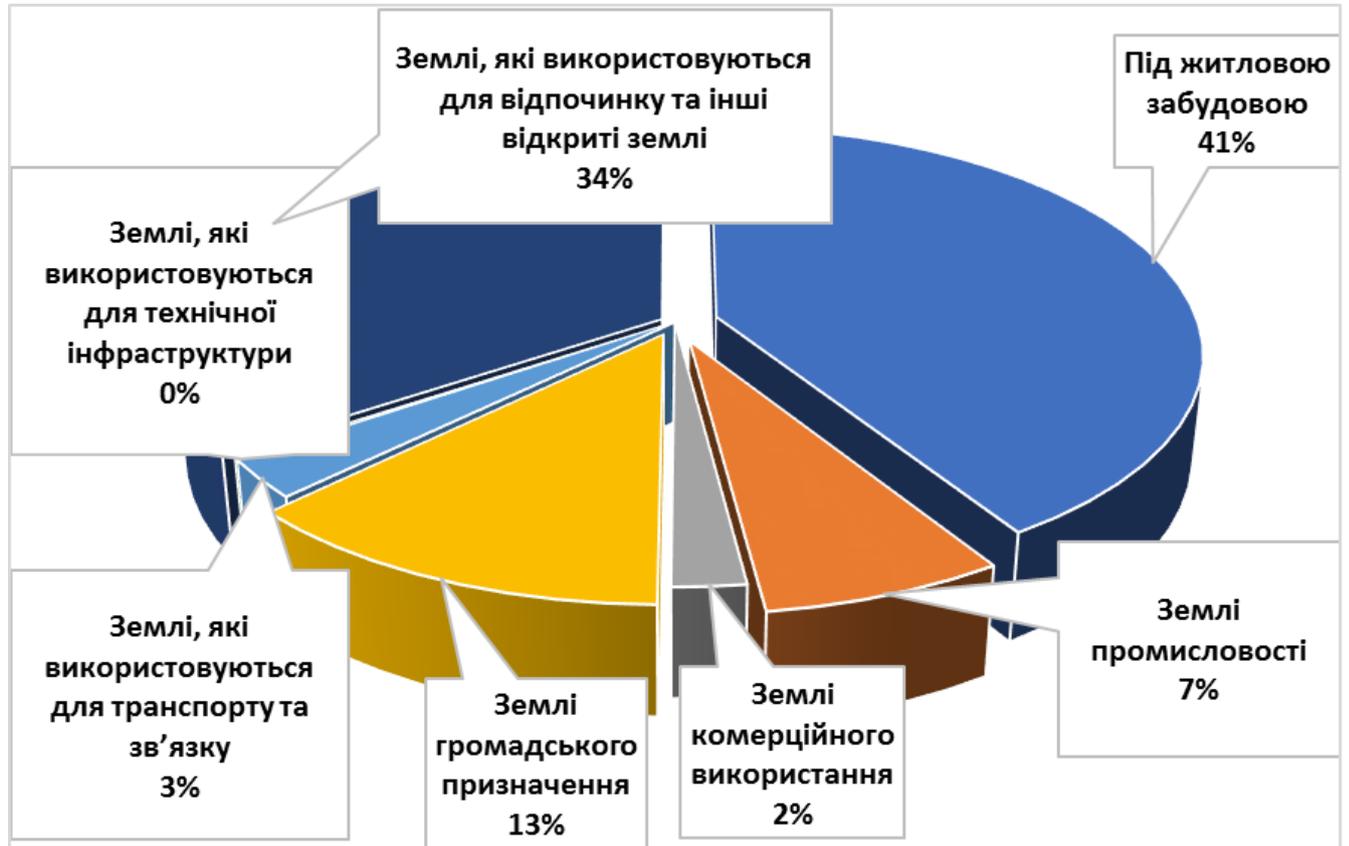


Рис. 2.4. Структура забудованих земель в межах селище Опішня

Як бачимо, з рис.2.4 найбільшу вагу – 41 % в структурі забудованих земель має житлова забудова. Також значну частину займають землі для відпочинку – 34 %.

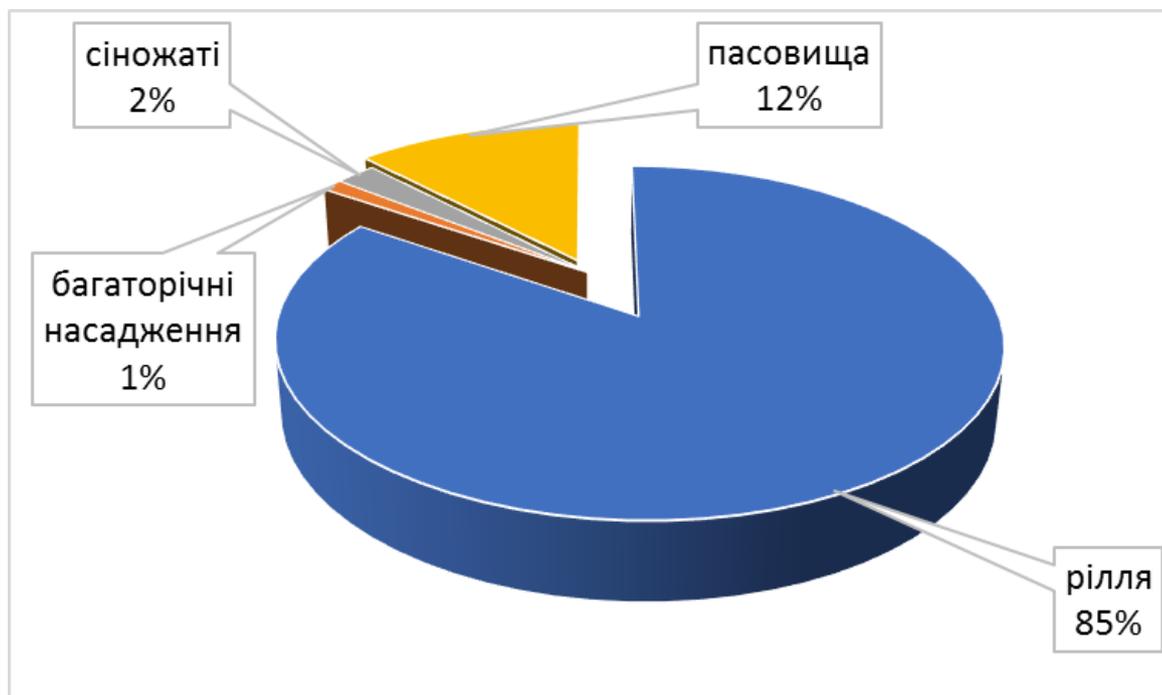


Рис.2.5. Структура сільськогосподарських земель селище Опішня

Найбільшу частку в площі сільськогосподарських земель займає рілля – 85%. Також значну питому вагу займають природні кормові угіддя (14%). Невелику площу (0,3%) займають несільськогосподарські угіддя.

У структурі земельних угідь селище Опішня переважають родючі чорноземи (типові), що займають 86,2% площі від сільськогосподарських угідь. 5,6% сільськогосподарських угідь мають намиті чорноземи, 3,8% - намиті лучні легкосуглинкові. Опідзолені і реградовані середньо змиті чорноземи займають 4,1% площі. Найменш поширеними ґрунтами є лучноболотні неосушені, що займають 0,3 % від площі всіх сільськогосподарських угідь (рис 2.6).

Експлікація ґрунтового покриття по території селище Опішня приведена в таблиці 2.3.

Таблиця 2.3

Експлікація агровиробничих груп ґрунтів

Шифр	Ґрунти	Площа, га
1а	Дерново-прихованопідзолисті і дернові слаборозвинені піщані ґрунти на перевіюваних пісках	6,71
40е	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти	190,12
41д	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти	8,63
41е	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти	65,21
49д	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті середньосуглинкові	254,81
49е	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті важкосуглинкові	3,84
51'д	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті середньосуглинкові	170,42
51'е	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті важкосуглинкові	38,74
134'г	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені легкосуглинкові ґрунти	0,89
135'д	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті засолені середньосуглинкові ґрунти	4,59
135'е	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті засолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти	0,74
143'	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні солончакові неосушені ґрунти	2,16
Всього обстежено с.-г. угідь		746,86

Як бачимо з табл. 2.3., обстежено ґрунтовий покрив всіх сільськогосподарських угідь на території даного населеного пункту.



Рис.2.6. Структура агровиробничих груп ґрунтів

2.3. Інженерно-інфраструктурне облаштування території населеного пункту

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту селища Опішня є заселення односторонньою забудовою, в основному садибного типу по периметру.

За функціональним призначенням територія села сельбищна. На сельбищній території розміщений громадський центр села, сільська рада, клуб, школа, магазини. Виробнича територія розміщена в південно-західній частині населеного пункту.

Рівень інженерної інфраструктури селища Опішні недостатній.

Центральна частина селища Опішні забезпечена централізованим водопостачанням з артезіанських свердловин. Системою водопостачання охоплена частина садибної забудови. Каналізаційна система селища обслуговує лікарні, дитсадок та двоповерхові житлові будинки. Деякі громадські будівлі мають місцеві очисні споруди. Більшість забудови Опішні обладнана вигрібними ямами.

Мережа зливової каналізації в селищі Опішні відсутня.

Селище Опішня має розвинену систему централізованого газопостачання. В кварталах садибної забудови на південній та північно-східній околиці селища мережі газопостачання відсутні.

Загальної системи централізованого теплопостачання в Опішні не існує. Відомчі котельні обслуговують підпорядковані підприємства. Ряд громадських споруд, навчальних закладів, лікарня опалюються теплогенераторними. Двоповерхові житлові будинки та житлова садибна забудови обладнані індивідуальними опалювальними пристроями на газовому та твердому паливі.

Електропостачання селища Опішні Опішнянської селищної ради забезпечуються місцевою електростанцією.

Найближча залізнична станція знаходиться у м. Полтаві на відстані 50 км.

В південно-західній частині смт. Опішні проходить регіональна автодорога державного значення Р-42 Лубни – Миргород - Опішня (вул. Панаса Мирного).

Між Опішнею та населеними пунктами ради передбачене автобусне сполучення шкільним автобусом. Внутрішні автобусні маршрути в населених пунктах відсутні. Транзитні автобуси зовнішнього сполучення епізодично виконуть функцію внутрішнього транспортного обслуговування мешканців.

Вулична мережа селища Опішня частково має асфальтобетонне покриття, частково щебеневе, частина вулиць з ґрунтовим покриттям. Магістральні вулиці селища мають звужений профіль, який не відповідає нормативним вимогам. Основними джерелами забруднення атмосферного повітря в селищі Опішня є ПП «Гончарний круг», хлібзавод, АЗС, об'єкти ДК

«Укргазвидобування», ГПУ «Полтавагазвидобування». За проведеним обстеженням загальна протяжність житлових вулиць з твердим покриттям становить – 6,00 км.

За довідками про облаштування території селище Опішня складено таблицю 2.4, в якій зазначені всі наявні на території населеного пункту об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інженерні мережі.

Таблиця 2.4

Наявність об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інженерних мереж на 01.01.2021 р. селище Опішня

Об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інженерних мереж	Одиниця	Кількість
ВОДОПОСТАЧАННЯ		
мігістральні мережі Ø100 мм	км	19,6
мігістральні мережі Ø 200 мм	км	0
насосна станція	тис.м. ³ /добу	0,8219
підвищувальна насосна станція	тис.м. ³ /добу	0
водонапірна башня	тис.м. ³ /добу	0
КАНАЛІЗАЦІЯ		
магістральні мережі		0
мігістральні мережі Ø200 мм	км	9,15
мігістральні мережі Ø 400 мм	км	2,7
очисні споруди каналізації з механічною системою очистки	тис.м. ³ /добу	0,6
каналізаційна насосна станція (КНС)	тис.м. ³ /добу	0,4
ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ		
магістральні мережі		
Ø 150 мм	км	0,9
опальвальні котельні	Гкал/год	0,3
ГАЗОПОСТАЧАННЯ		
магістральні мережі	км	
Ø 100 мм	км	44,68
Ø 200 мм	км	0
Ø 400 мм	км	0
шкафні регуляторні пункти (ШРП)	одиниць	0
газорегуляторні пункти (ГРП)	об'єкт	41
ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ		
ЛЕП кабельні	км	0
ЛЕП повітряна 10кВ	км	62,48
ЛЕП повітряна 0,4кВ	км	6,02

комплексних трансформаторних підстанцій (КТП)	одиниць	40
трансформаторних підстанцій (ТП)	одиниць	3
розподільчі пункти 10/0,4 кВ	одиниць	2
ВУЛИЧНЕ ОСВІТЛЕННЯ		
магістральні мережі	км	4,5
ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ ТА ЗВ'ЯЗОК		
телефонні інженерні мережі	км	26,65
АТС цифрове без витра на устаткування	номер	1586
міський радіовузол:		
будівля	об'єкт	1
мережі проводового мовлення	км	43,94
ЗЕЛЕНІ НАСАДЖЕННЯ, КЛАДОВИЩА, СМІТТЄЗВАЛИЩА		
зелені насадження	га	0
кладовища	га	6,9
ШЛЯХИ ТА ШЛЯХОПРОВОДИ		
землі транспорту і зв'язку	км	2,10
автодорога місцевого значення (районні)	км	7,420
мости залізобетонні (висота 5м) (УПВС сб.23 т.12)	кв. м	258,00
дороги, покращені щебнем (УПВС сб.23 т.106)	км	5,69
дороги ґрунтові (УПВС сб.23 т.106)	км	3,00
Автозаправні станції (АЗС)	об'єкт	2,00
автопавільйон на автостоянці	об'єкт	7,00
Автостанція з пероном	куб.м.	2000,00

На території населеного пункту знаходяться слідуючі організації та підприємства:

1. ВАТ «Полтаваобленерго» - 0,0704 га;
2. Служба автомобільних доріг в Полтавській області – 2,6000 га;
3. ФПК «Нафто Газ Сервіс» – 0,0018 га;
4. ПДЛП «Полтаваоблагроліс» - 54,0000 га;

У межах населеного пункту Опішня мости та шляхопроводи відсутні.

2.4. Показники формування рентного доходу

В основі грошової оцінки земель населеного пункту району є капіталізація рентного доходу.

Рента — дохід від власності, який сплачують орендатори власникам матеріальних невикористаних активів (землі і надр) за право використання цих активів протягом певного періоду. Рента включає земельну ренту і ренту за надра.

Рентний дохід у населених пунктах – це дохід, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтною та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель [14].

Застосування показника нормативного рентного доходу дає змогу встановити мінімально допустимий розмір орендної плати для договорів оренди, які укладаються органами виконавчої влади та місцевого самоврядування. Разом з тим цілком очевидно, що для населених пунктів з різними умовами показник нормативного рентного доходу не може бути однаковим і має диференціюватися за певними умовами. При аналізі всіх факторів, від яких залежить формування вартісних показників, найбільш стабільний вплив має розмір населеного пункту.

Земельна ділянка, розташована у порівняно кращих умовах, яка належним чином облаштована (має сприятливі геоморфологічні та інженерно-геологічні умови, забезпечена інженерними мережами, не забруднена) коштуватиме дорожче, ніж ділянка з відносно гіршими умовами місцерозташування, несприятливими інженерними й екологічними умовами.

З усього вище сказаного, робимо висновок, що на розмір рентного доходу впливають:

– місцеположення населеного пункту у територіальних системах виробництва і розселення та особливості місце розташування земельної ділянки у його межах;

– рівень інженерно-транспортного облаштування, природнокліматичні та інженерно-геологічні умови, архітектурно-ландшафтна та історико-культурна цінність, екологічний стан території населеного пункту;
– характер функціонального використання земельної ділянки.

При оцінці земель населених пунктів враховують такі чинники:

– інженерно-будівельні характеристики ділянок;
– розміщення їх у населених пунктах відносно існуючих і можливих транспортних зв'язків з центральними районами, громадськими, торговими і культурними центрами, промисловими зонами тощо;

– близькість до основних інженерних споруд і комунікацій;

– навколишнє середовище;

– характер попереднього використання території [25].

Крім цього, обліку підлягають суспільно необхідні затрати, пов'язані з приведенням землі у стан, придатний для будівельних потреб, економічне обґрунтування наслідків, до яких приводить вилучення землі із попереднього використання, економічний ефект, який досягається при використанні земель під будівництво житлових будинків, адміністративних і громадських будівель, промислових, транспортних і комунальних об'єктів, торговельних підприємств, організацій і видовищних установ. Виходячи з цього, оцінюються землі населених пунктів за двома взаємодоповнювальними групами показників.

Перша група – інженерно-економічні показники, інакше кажучи, затрати, які відображають у кошторисах на будівництво й експлуатацію об'єктів, які є народногосподарськими затратами на освоєння і подальше використання окремих територій населеного пункту. Зокрема, капіталовкладення в інженерний благоустрій території (інженерна підготовка, інженерне обладнання, водопостачання, каналізація, тепlopостачання, газопостачання, електропостачання, зв'язок, будівництво доріг і організація громадського

транспорту); компенсація при знесенні та перенесенні житлових і громадських будівель, інженерних споруд і комунікацій; компенсація при вилученні під забудову сільськогосподарських і лісових угідь, а також земель із заляганням корисних копалин.

До другої групи належать розрахункові соціально-економічні показники, які характеризують споживчу вартість оціночних територій. Вони диференційовані на низку підгруп залежно від можливості їх економічного вираження в даний час.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) враховують вплив інфраструктурної рентної складової на загальний рентний дохід і включають відновну вартість – як первісну вартість, що змінюється після проведення переоцінки, інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумівих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки [37].

Рівень розвитку комунальної інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури щонайбільше впливає на формування інфраструктурної складової диференціальної земельної ренти. Чим більша частка цих витрат, тим вищий показник вартості 1 м² земель населеного пункту і, відповідно, тим вища буде його грошова оцінка [37].

Витрати на освоєння та облаштування території мають представлятися у вигляді повної відновної (як первісної) вартості витрат інженерної інфраструктури. Не можна використовувати дані по залишковій вартості об'єкту інфраструктури, оскільки в цьому випадку враховується амортизація вартості об'єкта за період його експлуатації [37].

Повна відновна (первісна) вартість – це сума витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки і визначається на підставі їх інвентаризації та переоцінки згідно з чинним законодавством України. Вихідні

дані представляються в розрізі окремих елементів інженерної інфраструктури (табл.2.4.)

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території в селище Опішня 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 (табл.2.5).

Розрахунок відновної вартості здійснюємо на основі «Сборника укрупненних 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 відповідно листа Мінрегіонбуду.

Вартість освоєння та облаштування магістральних вулиць Служби автомобільних доріг у Полтавській області (автодорога), загальною довжиною 2,1 км складає:

$$B_1=149,40706 \cdot 2,1 \cdot 7,75 \cdot 1,63 \cdot 1,62=7001,81971 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

– первинної вартості 1км автомобільних доріг загального користування, що знаходяться на території Полтавської області станом на 01.01.2010 року в залежності від їх класу (значення) в цінах 1996 року (довідка Служби автомобільних доріг у Полтавській області № 01-01-429 від 15.07.2010 р.) – 149407,06 грн. (територіальних місцевого значення);

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (лист Мінрегіонбуду №9/11-153 від 06.02.2009 р.[39]) – 7,75;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (лист Мінрегіонбуду №7/15-787 від 27.01.2015 р. [40]) – 1,63;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (лист Мінрегіонбуду №7/15-868 від 25.01.2021 р. [41]) – 1, 62.

Вартість освоєння та облаштування магістральних вулиць з твердим покриттям, загальною довжиною 6,0км складає:

$$B_2=149,40706 \cdot 7,42 \cdot 7,75 \cdot 1, 63 \cdot 1,62=18345,37914 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі :

– первинної вартості 1км автомобільних доріг загального користування, що знаходяться на території Полтавської області станом на 01.01.2010 року в залежності від їх класу (значення) в цінах 1996 року (довідка Служби автомобільних доріг у Полтавській області № 01-01-429 від 15.07.2010р.) – 149407,06 грн. (територіальних місцевого значення);

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів лист Мінрегіонбуду №9/11-153 від 06.02.2009р - 7,75;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (лист Мінрегіонбуду №7/15-787 від 27.01.2015р)- 1,63;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1, 62.

Вартість освоєння та облаштування інженерних мереж електропостачання ЛЕП–0,4кВ протяжністю 16,45 км складає:

$$B_3=29,2 \cdot 16,45 \cdot 3,72 \cdot 1,62=2894,72098 \text{ тис.грн.},$$

де: 29,2 тис.крб. за 1 км. – укрупнений показник витрат на будівництво інженерних мереж електропостачання (повітряних ЛЕП) таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.)

3,72 – індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року;

1, 62 – індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року.

Вартість освоєння та облаштування інженерних мереж електропостачання (повітряних ЛЕП – 10 кВ) протяжністю 3.50 км. складає:

$$B_4=29,2 \cdot 3,5 \cdot 3,72 \cdot 1,62=2894,72098 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж електропостачання (повітряних ЛЕП) таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 29,2 тис. крб. за 1 км;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1, 62.

Вартість освоєння облаштування трансформаторних підстанцій комплектного типу 10/04кВ (КТП) 4 об'єктів складає:

$$B_6=35,20 \cdot 4 \cdot 3,72 \cdot 1,62=848.51712 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури трансформаторних підстанцій комплектного типу (КТП) таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненних затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 35,2 тис.крб. за один об'єкт;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1, 62.

Вартість освоєння облаштування інженерних мереж водопостачання протяжністю 3,20 км діаметром трубопроводу 100мм.:

$$B_7=105,60 \cdot 3,20 \cdot 3,72 \cdot 1,62=2036,44109 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненних затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 105,6 тис.грн. за 1 км 100 мм діаметра трубопровода;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1, 62.

Вартість освоєння облаштування водозабірив артезіанських, 1 об'єкта, що знаходяться в межах населеного пункту з західної частини села, та обслуговують цей населений пункт $0,075$ тис/м³ складає:

$$B_8=246,4 \cdot 0,075 \cdot 3,72 \cdot 1,62=111,36787 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 246,4 тис.грн. за за один об'єкт;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1, 62.

Вартість освоєння облаштування водозабірив артезіанських, 1 об'єкта, що знаходяться за межами населеного пункту з західної частини села, та обслуговують цей населений пункт $0,075$ тис/м³ складає:

$$B_9=246,4 \cdot 0,075 \cdot 3,72 \cdot 1,62=111,36787 \text{ тис.грн.,}$$

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 246,4 тис.грн. за за один об'єкт;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1, 62.

Вартість освоєння облаштування газових розподільчих пунктів (ГРП) 1 об'єкт, який знаходиться в межах населеного пункту з західної частини села та обслуговують цей населений пункт складає:

$$B_{10}=119,68 \cdot 1 \cdot 3,72 \cdot 1,62=721,23955 \text{ тис.грн.},$$

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж газопостачання таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 119,68 тис. крб. за один об'єкт;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1, 62.

Вартість освоєння облаштування шкафних розподільчих пунктів (ШРП) 1 об'єкт, який знаходиться в межах населеного пункту з західної частини села та обслуговують цей населений пункт складає:

$$B_{11}=119,68 \cdot 1 \cdot 3,72 \cdot 1,62=721,23955 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж газопостачання таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 119,68 тис. крб. за один об'єкт;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2020 року – 1, 62.

Вартість освоєння облаштування інженерних мереж газопостачання протяжністю 14,50 км діаметром трубопроводу 100 мм складає:

$$B_{12}=56,3 \cdot 14,50 \cdot 3,72 \cdot 1,62=4919,65164 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

– укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж газопостачання таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 56,3 тис. крб. за один об'єкт;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72.

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1, 62.

Вартість освоєння та облаштування мережі вуличного зовнішнього освітлення протяжністю 2,00 км складає:

$$B_{13}=0,162 \cdot 2,0 \cdot 3,72 \cdot 1,62=1,95255 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

– укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж газопостачання таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 0,162 тис. крб. за 1 км.;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року– 1, 62.

Вартість освоєння облаштування зовнішнього освітлення за наданими даними Білоусівською сільською радою Чорнухинського району складає 13,60 тис.грн. З них: світильники 14 шт. – 5,60 тис.грн.; електрошкафи зовнішнього освітлення - 2 шт. – 8,00 тис.грн.

Вартість освоєння облаштування інженерних мереж радіозв'язку протяжністю 6,50 км складає:

$$B_{15}=0,73 \cdot 6,50 \cdot 3,72 \cdot 1,62=28,59527 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво радіомереж таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) –0,73 тис. крб. за 1км;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року– 1, 62.

Вартість освоєння та облаштування телефонних інженерних мереж протяжністю 6,20 км складає:

$$B_{16}=5,49 \cdot 6,20 \cdot 3,72 \cdot 1,62=205,12660 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и

народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 5,49 тис.грн. за 1 км.;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння та облаштування телефонних АТС (без витрат на облаштування) – 67 шт. складає:

$$B_{17}=0,192 \cdot 67 \cdot 3,72 \cdot 1,62=77,52361 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

– укрупнений показник витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури таблиця 3.2 додатку 1 «Сборника укрупненних затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 0,192 тис.грн. за 1 номер АТС (без витрат на облаштування);

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння облаштування кладовища згідно з даними Чорнухинського району складає 5,00 тис.грн.

Всі розраховані витрати на освоєння та облаштування території селище Опішня з урахуванням відповідних індексів згруповано та наведено в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5

Витрати на освоєння та облаштування території селище Опішня

Об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інженерних мереж	Одиниці виміру	Натура ль ний показн ик	Загальна вартість , тис. грн	%
ВОДОПОСТАЧАННЯ			16905,66	8
мігістральні мережі Ø100 мм	15398,94	19,6	7699,470	
мігістральні мережі Ø 200 мм	0	0	0,000	
насосна станція	1506,72	0,8219	753,360	
підвищувальна насосна станція	0	0	0,000	
водонапірна башня	0	0	0,000	
КАНАЛІЗАЦІЯ			13190,88	6
магістральні мережі	0	0	0	
мігістральні мережі Ø200 мм	8625,16	9,15	4312,58	
мігістральні мережі Ø 400 мм	3109,64	2,7	1554,8200	
очисні споруди каналізації з механічною системою очистки	1288,48	0,6	644,24	
калізаційна насосна станція (КНС)	167,6	0,4	83,8000	
ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ			2018,760	0
магістральні мережі	0		0,000	
Ø 150 мм	3440,42	0,9	1720,210	
опальвальні котельні	597,1	0,3	298,550	
ГАЗОПОСТАЧАННЯ			55222,78	26
магістральні мережі	0		0,00	
Ø100 мм	18715,56	44,68	9357,78	
Ø200 мм	0	0	0,00	
Ø400 мм	0	0	0,00	
шкафні регуляторні пункти (ШРП)	0	0	0,00	
газорегуляторні пункти (ГРП)	36507,22	41	18253,61	
ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ			36879,22	17
ЛЕП кабельні	0	0	0	
ЛЕП повітряна 10кВ	13573,16	62,48	6786,58	
ЛЕП повітряна 0,4кВ	1307,78	6,02	653,89	
комплексних трансформаторних підстанцій (КТП)	10475,2	40	5237,6	
трансформаторних підстанцій (ТП)	3142,68	3	1571,34	
розподільчі пункти 10/0,4 кВ	8380,4	2	4190,2	
ВУЛИЧНЕ ОСВІТЛЕННЯ			5,4	0
магістральні мережі	5,4	4,5	5,4000	
ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ ТА ЗВ'ЯЗОК			3639,06	2
телефонні інженерні мережі	1088,38	26,65	544,1900	
АТС цифрове без витра на устаткування	2252,12	1586	1126,0600	
міський радіовузл:	0			
будівля	59,52	1	29,76	
мережі проводового мовлення	239,04	43,94	119,5200	
ЗЕЛЕНІ НАСАДЖЕННЯ, КЛАДОВИЩА, СМІТТЄЗВАЛИЩА			15244,18	7
зелені насадження	0	0	0	
кладовища	15244,18	6,9	15244,18	
ШЛЯХИ ТА ШЛЯХОПРОВИДИ			68449,88	32
землі транспорту і зв'язку	9419,26	2,10	4709,6300	

автодорога місцевого значення (районні)	28003,22	7,420	14001,6100	
мости залізобетонні (висота 5м) (УПВС сб.23 т.12)	2492,28	258,00	1246,1400	
дороги улучшеные щебнем (УПВС сб.23 т.106)	5708,78	5,69	2854,3900	
дороги ґрунтові (УПВС сб.23 т. 106)	1776,96	3,00	888,4800	
Автозаправні станції (АЗС)	14688,76	2,00	7344,3800	
автопавільйон на автостоянці	643,84	7,00	321,9200	
Автостанція з пероном	5716,78	2000,00	2858,3900	
всього, вартість	213574,58		213580,723	100

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території селища Опішня на 01.01.2021 року становить 213580,723 тис.грн., з яких основна частка припадає на вулично-дорожню мережу – 32 % (табл.2.5).

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1м² є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території селище Опішня у встановлених межах.

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території селище Опішня становлять в розрахунку на 1 м²:

$$B = 213580723 / 2179840 = 97,98 \text{ грн./м}^2.$$

2.5. Земельно-оціночна структуризація території

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, як правило, 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 рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її землеоціночної структуризації.

Оціночне зонування передбачає визначення таких структурних одиниць:
земельна ділянка → квартал → оціночний район → економіко-планувальна зона → населений пункт (у цілому).

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

Оціночний район – частина території населеного пункту, що має визначені межі, які проходять за лінійними або природними рубежами, включає структурні одиниці – квартали, що об'єднані за однорідністю функціонального використання, однотипністю архітектурно-планувальних особливостей і мають відповідний рівень інженерно-інфраструктурного облаштування [38].

Економіко-планувальна зона – частина території населеного пункту з визначеними межами, сформована на основі оціночних районів за однорідністю функціонального використання, близькістю їх місця розташування та близькістю значення, комплексного індексу [38].

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

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

6. Соціально-містобудівна привабливість середовища: різноманітність місць прикладання праці; наявність історико-культурних та природних пам'яток; естетика архітектурної забудови тощо [24].

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

Оціночні райони, як правило, виділяються у встановлених межах населених пунктів. Вони визначаються: магістралями загальноміського та районного рівня, природними обмеженнями (річки, струмки, канали, рівчаки і т.д.), в окремих випадках — межами ділянок виробничих підприємств.

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

Головним в земельно-оцінній структуризації є відносна однорідність території за рентоутворюючими факторами, які впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів.

Дотримання цього принципу гарантує можливість обліку рентоутворюючої природи окремих елементів території на різних ієрархічних рівнях: від населеного пункту в цілому до земельної ділянки.

Головними міськими функціями, як відомо, є: житлова, культурно-побутова, рекреаційна та функція забезпечення населення місцями прикладання праці. Саме розташування району відносно об'єктів, що забезпечують ці функції і визначає рівень зручності його розміщення в селі. Цей рівень зумовлюється двома факторами: з одного боку він залежить від витрат часу на пересування людей із одного району до об'єктів, розташованих

на території інших районів, а з другого боку – визначається наявністю цих об'єктів у самому районі.

Після аналізу існуючої ситуації в селище Опішня, його функціонально-планувальної структури, на основі вивчення та аналізу картографічних і ґрунтових матеріалів, було виділено 3 оціночні райони.

Економіко-планувальне зонування території селища являє собою об'єднання землеоціночних районів у економіко-планувальні зони. Це робиться з метою узагальнення результатів оцінки території окремих оціночних районів та виділення однотипних за споживчими якостями і функціональним використанням зон. Для встановлення економіко-планувальних зон застосовуємо метод експертної оцінки оціночних районів населеного пункту. Метод експертної оцінки полягає в:

1) складанні анкети експертної оцінки селище Опішня, яка включає 14 факторів, які можуть вплинути на значення комплексного індексу цінності району (I_i), (табл.2.6);

2) оцінці окремого фактора за 5-бальною шкалою, при цьому п'ятьма балами оцінювалося найкраще значення фактора, а балом один – його відсутність або найгірше значення (табл.2.6);

3) визначенні суми балів оціночних районів за всіма факторами;

4) визначенні середнього бала по кожному району та середньозваженого бала населеного пункту, за формулою:

$$I = \frac{\sum I_{ci} \times P_i}{\sum P_i}, \quad (2.1)$$

де: I – середньозважений бал по населеному пункту;

$\sum I_{ci} \times P_i$ – сума добутку балів оціночних районів та їх площі;

$\sum P_i$ – площі оціночних районів.

5) врахуванні комплексного індексу для кожного землеоціночного району за формулою:

$$I_i = \frac{I_c}{I}, \quad (2.2)$$

де: I_i – комплексний індекс цінності оціночного району;

I_c – середній бал оціночного району;

I – середньозважений бал по населеному пункту.

Таблиця 2.6

Анкета експертної оцінки території селище Опішня

№ району	Доступність до центра, населеного пункту	Доступність до концентрації міськ прикладання праці	Доступність до міськ відпочинку	Доступність до зупинок громадського транспорту	Рівень водопостачання	Рівень газопостачання	Забезпечення торговими точками	Забезпечення культурними та спортивними закладами	Забезпечення закладами освіти	Забезпечення медичними закладами	СУМА БАЛІВ ПО ВСІХ ФАКТОРАХ	Середній бал по населеному пункту	Комплексний індекс цінності району
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
1	5	4	3	4	5	5	4	5	5	5	45	4,47	1,21
2	4	5	4	5	4	5	5	4	4	4	44		1,18
3	5	5	5	4	3	5	4	4	5	4	44		1,18
4	4	5	4	5	4	5	4	4	4	4	43		1,15
5	4	5	4	3	3	4	3	3	3	3	35		0,94
6	4	3	5	4	3	4	3	3	3	3	35		0,94
7	3	5	3	4	2	3	3	3	3	3	32		0,86
8	3	3	5	3	2	3	3	3	3	3	31		0,83
9	3	3	5	3	2	3	3	3	3	3	31		0,83
10	3	3	5	3	2	2	3	3	3	3	30		0,81
11	3	3	5	3	2	2	2	2	2	2	26		0,75
12	3	3	5	2	2	2	2	2	2	2	25		0,75

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів I_i здійснюється шляхом зважування окремих індексів, які були розраховані в

результаті пофакторної оцінки. Для визначення зважувальних (калібровочних) коефіцієнтів був застосований метод кореляційного аналізу (зважувались коефіцієнти парної кореляції між значеннями окремих індексів).

Відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів сума вагових характеристик, встановлена для факторів, має дорівнювати 1,0. Вага для кожного із факторів наведена в таблиці 2.7.

Таблиця 2.7

**Вагові коефіцієнти для розрахунку індексу цінності території
оціночних районів селище Опішня**

№	Назва фактора	Вага
1	Доступність до центра населеного пункту	0,10
2	Доступність до концентрованих місць прикладання праці	0,10
3	Доступність до місць масового відпочинку	0,10
4	Доступність до зупинок суспільного транспорту	0,10
5	Рівень водопостачання	0,10
6	Рівень газопостачання	0,10
7	Рівень електропостачання	0,10
8	Якість ґрунтів	0,10
9	Рівень чистоти повітря	0,10
10	Забезпечення поліклініками	0,10

В таблиці 2.8 наведені результати вирахування комплексного індексу по кожному з оціночних районів.

Таким чином найбільше значення комплексного індексу цінності території I_i має перший оціночний район – 1,21. Найменше значення має одинадцятий і дванадцятий оціночні райони – 0,75.

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

- суміжність районів;
- переважно однорідне функціональне використання;

– близькість значень комплексного індексу цінності території (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно відрізнятись між собою).

В результаті проведення економіко-планувального зонування у селищі Опішня було виділено 5 зон. До зони 1 віднесено 1-ий оціночний район. Економіко-планувальну зону 2 складають 2-ий, 3-ій і 4-ий оціночні райони. Межі зон показані на схемі економіко-планувального зонування.

Опис меж економіко-планувальних зон наведено в таблиці 2.9.

Таблиця 2.9

Опис меж економіко-планувальних зон

Номер оціночного району	Площа, га	Зовнішні межі районів
1	2	3
1	24,6500	Центральна частина селища обмежена: вул. Шевченка – вул. Мороховця – вул. Гагаріна- вул. Коцюбинського- вул. Партизанська
2	26,7000	Західна частина селища, примикає до центральної частини, обмежена вулицями: вул. Мороховця – вул. Гагаріна – вул. Коцюбинського – вул. Грицюти
3	27,1000	Північно – східна частина населеного пункту примикає до центральної частини селища, обмежена вулицями: вул. Шевченка – вул. Івана Франка – вул. Партизанська – вул. Хмельницького.
4	52,9500	Східна частина населеного пункту, обмежена вулицями: вул. Хмельницького - вул. Гончарівка - вул. Зоярська – вул. Суконьки.
5	9,2000	Північна частина населеного пункту, обмежена вулицями: Івана Франка - вул. Партизанська- вул. Мороховця – вул. Панченка
6	23,5300	Східна частина населеного пункту обмежена вулицями: Гончарівка – вул. Зоярська – вул. Ватутіна – вул. – Панченка.
7	120,1305	Північна частина населеного пункту обмежена вулицями: Партизанська – вул. Мороховця
8	17,1100	Північно – Східна частина населеного пункту обмежена вулицями: вул. Ватутіна - вул. Панченка
9	23,2000	Південна частина населеного пункту обмежена вулицями: Грицюка – вул. Суконька
10	31,4500	Південно – Східна частина населеного пункту обмежена вулицями: вул. Садова - вул. Суконика
11	29,5000	Північно – Східна частина населеного пункту обмежена вулицями: Яранська – вул. Гончарівка
12	53,9200	Відокремлена частина населеного пункту розташована з півночі за 1500 м від центру населеного пункту.
всього	1034,35	

Для кожної економіко-планувальної зони визначаємо зональний коефіцієнт.

Зональний коефіцієнт K_{m2} характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території міста (економіко-планувальної зони).

Даний коефіцієнт розраховуємо за формулою:

$$K_{m2} = \frac{(I_1 \times P_1 + I_2 \times P_2 + \dots + I_n \times P_n)}{(P_1 + P_2 + \dots + P_n)} \quad (2.3)$$

Результати визначення коефіцієнта K_{m2} приведені в таблиці 2.10.

Таблиця 2.10

**Визначення зонального коефіцієнта K_{m2}
та грошова оцінка 1 м² земель в межах економіко-планувальної зони**

<i>Економіко-планувальні зони</i>	<i>Оціночні райони</i>	<i>I_i</i>	<i>K_{m2}</i>
<i>I</i>	1	1,21	1,21
<i>II</i>	2,3,4	1,18;1,18;1,15	1,17
<i>III</i>	5,6	0,94;0,94	0,94
<i>IV</i>	7,8,9,10	0,86;0,83;0,83;0,81	0,83
<i>V</i>	11,12	0,70;0,67	0,75
min			0,75
max			1,21

Числові значення пофакторних оцінок прийняті в межах граничних значень коефіцієнтів K_{m2} для групи населених пунктів із чисельністю населення до 20 тис. осіб (максимальне – 1,5, мінімальне – 0,75).

Отримані значення становлять для першої економіко-планувальної зони – 1,21, для п'ятої – 0,75.

Таким чином виконано земельно-оціночну структурування території селище Опішня. На території даного населеного пункту виділено 12 оціночних районів та 5 економіко-планувальних зон.

РОЗДІЛ 3

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛИЩА ОПШНЯ

3.1. Проведення нормативної грошової оцінки забудованих земель

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

На сьогодні механізм визначення нормативної грошової оцінки забудованих земель населених пунктів відображений в Методиці нормативної грошової оцінки земель населених пунктів № 213 від 23.03. 1995р. [15] та в Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів № 1647 від 19.12.2016 р. [16].

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

$$Ц_H = \frac{B \times H_{П}}{H_K} \times K\phi \times K_m \quad (3.1)$$

де: В – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн.;

$H_{П}$ – норма прибутку (6%);

H_K – норма капіталізації (3%);

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

Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки

Тобто, відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» можна виділити такі основні етапи проведення нормативної грошової оцінки забудованих територій:

1 етап – визначення базової (середньої) вартості 1 м² земель в населеному пункті.

2 етап – економіко-планувальне зонування і встановлення зонального коефіцієнта Км2 (диференціювання базової (середньої) вартості по економіко-планувальних зонах).

3 етап – розрахунок вартості 1м² земельної ділянки з урахуванням впливу локальних факторів.

4 етап – розрахунок вартості 1 м² земельної ділянки певного функціонального призначення.

Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1м² земель в середньому по населеному пункту. Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту. Базова вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів ренто утворення на рівні населеного пункту.

У відповідності з «Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» базова вартість 1м² земель населеного пункту в залежності від рівня освоєння та облаштування його території, а також його місця в загальнодержавній, регіональній та місцевій системі виробництва і розселення, визначається за формулою:

$$C_{HM} = \frac{B \times H_{\Pi}}{H_K} \times K_{M1}, \quad (3.2)$$

де: C_{HM} – базова вартість 1 м² земель населеного пункту (грн.);

B – витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на 1 м² (грн);

H_{Π} – норма прибутку (6%);

H_K - норма капіталізації (3%);

K_{M1} - коефіцієнт, який враховує значення і статус населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення.

Для визначення базової вартості 1 м² земель селище Опішня зібрані статистичні та нормативні дані про витрати на освоєння та облаштування території населених пунктів. Ці витрати включають відновну вартість головних споруд і магістральних мереж діючих комунікацій, вартість твердого покриття вуличної мережі за станом на 01.01.2021 року. Таким чином загальна сума витрат на інженерне облаштування території селище Опішня складає 213580,723 тис.грн. Результати розрахунків представлені в таблиці 2.5.

Структура земель населеного пункту, які приймаються для розрахунку середньої вартості 1 м² земель наведена в таблиці 3.1.

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території селище Опішня становлять в розрахунку на 1 м²:

$$B=213580723/2179840=97,98 \text{ грн./м}^2.$$

Значення коефіцієнту K_{M1} є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції ;
- входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чоловік і більше;
- наявність у населеного пункту статусу курорту;
- входження до зон радіаційного забруднення.

Для території селище Опішня $K_{m1} = 1$.

Таблиця 3.1

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

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	1034,3500
1. Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, у тому числі:	
Забудовані землі, з них:	217,9840
- під житловою забудовою	89,3300
- землі промисловості	15,0200
- землі громадського призначення	27,3859
- землі комерційного використання	4,6216
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	5,9200
- землі технічної інфраструктури	0,3800
- землі змішаного використання	0
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	74,8265
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	
господарські будівлі	0,5000
господарські шляхи	0,0000
Інші землі	0
2. Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, у тому числі:	816,3660
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	746,8600
рілля	631,3303
Багаторічні насадження	8,5400
сіножаті	16,3897
пасовища	90,6000
Ліси та інші лісовкриті площі	64,2060
Відкриті заболочені землі	3,7000

Таким чином, базова (середня) вартість 1 м² земель селище Опішня, обчислена за формулою (3.1), становить:

$$C_{\text{нм}} = \frac{97,98 \times 6}{3} \times 1 = 195,96 \text{ грн./м}^2.$$

Як бачимо, вартість 1 м² земельної ділянки у селищі Опішня становить майже 200 грн., що вдвічі перевищує витрати на її освоєння та облаштування.

У межах населеного пункту середня (базова) вартість 1 м² земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту.

Середня (базова) вартість 1 м² 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 [17].

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою:

$$C_{НЗ} = C_{НМ} \times K_{М2}, \quad (3.3)$$

де $C_{НЗ}$ – середня для економіко-планувальної зони вартість 1 м² земель (у гривнях).

$K_{М2}$ – залежність рентного доходу від ступеня містобудівної цінності території населеного пункту (економіко-планувальної зони).

Значення коефіцієнта $K_{М2}$ для кожної економіко-планувальної зони розраховано в другому розділі даної роботи (табл.2.10). Так, для першої економіко-планувальної зони він становить 1,21, для п'ятої – 0,75.

За формулою (3.3) знаходимо базову вартість для економіко-планувальних зон. Наприклад, для першої вона становить:

$$C_{НЗ} = 195,96 \times 1,21 = 237,11 \text{ грн/м}^2$$

Розрахована вартість 1 м² земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами наведена в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

Грошова оцінка 1 м² земель в межах економіко- планувальної зони

<i>Економіко-планувальні зони</i>	<i>Оціночні райони</i>	<i>Іі</i>	<i>Км2</i>	<i>Ц_{нз}, грн./1м²</i>
<i>I</i>	1	1,21	1,21	237,11
<i>II</i>	2,3,4	1,18;1,18;1,15	1,17	229,27
<i>III</i>	5,6	0,94;0,94	0,94	184,20
<i>IV</i>	7,8,9,10	0,86;0,83;0,83; 0,81	0,83	162,65
<i>V</i>	11,12	0,70;0,67	0,75	146,97
min			0,75	146,97
max			1,21	237,11

Кінцевим результатом грошової оцінки завжди є оцінка земельної ділянки. Визначення базової вартості 1 м² земель у населеному пункті, встановлення зонального коефіцієнту Км2 визначає важливі чинники оцінки, але на цьому не завершується. На величину рентного доходу конкретної ділянки окрім зональних впливають також локальні фактори та функціональне використання земельної ділянки [24].

Вартість 1 м² земельної ділянки певного функціонального використання (Ц_н) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$Ц_n = Ц_{нз} \times Кф \times Км3 \quad (3.4)$$

де Ц_{нз} – середня для економіко-планувальної зони вартість 1 м² земель (грн.);

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

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

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) враховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

Встановлюється він на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548 [42], зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1011/18306 [17].

Кф приймаємо за видами економічної діяльності в межах земельної ділянки у відповідності із Додатком 1 «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів».

Значення коефіцієнту функціонального використання (Кф) для різних категорій земель наведені у Додатку А.

Грошова оцінка земель різного функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон (грн за 1 м²):

- землі житлової забудови – 1,0
- землі промисловості – 1,2
- землі громадської забудови – 0,7
- землі для будівництва і обслуговування закладів торгівлі – 2,5
- землі транспорту, зв'язку – 1,0
- землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури – 0,65
- землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі – 0,5
- землі для іншого сільськогосподарського призначення – 1,0
- землі загального користування – 0,5
- землі запасу та резервного фонду – 0,5
- землі змішаного використання – розрахунково.

Так, наприклад, базову вартість 1 м² земельної ділянки, яка належить до категорії земель промисловості і знаходиться в межах першої економіко-планувальної зони визначаємо як добуток базової вартості 1 м² економіко-планувальної зони і коефіцієнта, що характеризує функціональне використання земельної ділянки ($237,11 \times 1,2 = 284,53$ грн/м²).

Розрахована вартість 1 м² земельної ділянки певного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон наведена в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Базова вартість 1 м² земель різного функціонального використання
в розрізі економіко-планувальної зони

<i>№ зони</i>	<i>Кф 1</i>	<i>Кф 1,2</i>	<i>Кф 0,5</i>	<i>Кф 2,5</i>	<i>Кф 0,7</i>	<i>Кф 0,65</i>	<i>Кф 0,1</i>
1	237,11	284,53	118,56	592,78	165,98	154,12	23,71
2	229,27	275,12	114,64	573,18	160,49	149,03	22,93
3	184,2	221,04	92,10	460,50	128,94	119,73	18,42
4	162,65	195,18	81,33	406,63	113,86	105,72	16,27
5	146,97	176,36	73,49	367,43	102,88	95,53	14,70

У зв'язку з тим, що найбільший коефіцієнт функціонального використання мають землі для будівництва і обслуговування закладів торгівлі, відповідно вони мають і найбільшу базову вартість 1 м², а саме 592,78 грн /м².

При визначенні вартості конкретної земельної ділянки враховуються особливості її місця розташування в межах економіко-планувальної зони, для цього застосовуються локальні коефіцієнти.

У залежності від площі, яку в межах окремої земельної ділянки займає ареал розповсюдження того, чи іншого фактору, значення його коефіцієнта може дещо варіюватись (у межах встановленого Порядком діапазону, при цьому добуток множення не може перевищувати 1,5, або бути меншим за 0,50).

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

Фактори, що впливають на місця розташування земельних ділянок та значення локальних коефіцієнтів приведено в таблиці 3.3.

Таблиця 3.3

Локальні коефіцієнти на місцеположення земельної ділянки

Назва локальних факторів	Значення локальних коефіцієнтів
Функціонально-планувальні фактори:	
земельна ділянка розташована:	
- в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,04
- в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту	1,04
- в зоні пішохідної доступності до національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісів, зелених зон, пляжів	1,04
Інженерно-інфраструктурні фактори:	
- земельна ділянка, що примикає до вулиць без твердого покриття	0,90
- земельна ділянка не забезпечена централізованим водопостачанням	0,90
- земельна ділянка не забезпечена централізованим газопостачанням	0,90
Санітарно-гігієнічні фактори:	
- земельна ділянка розташована в санітарно-захисній зоні	0,90
- земельна ділянка розташована в водоохоронній зоні	1,02

Вплив усіх вищенаведених функціональних факторів і факторів місцезрештування на вартість земельних ділянок в межах населених пункту відображений на Схемі функціонального використання та інженерно-інфраструктурного облаштування селище Опішня Чорнухинського району Полтавської області.

Розрахунок грошової оцінки 1 м² земель селище Опішня приведено в додатку.

3.2. Проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь проводиться за Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016. № 813 [14]. Вона вводить абсолютно новий підхід до оцінювання ділянок (як сільськогосподарських угідь, так і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення).

Інформаційною базою визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика та економічна оцінка земель, бонітування ґрунтів).

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

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

$$Ga_{gr} = G_u \times Ba_{gr} : B, \quad (3.4)$$

де Ga_{gr} – нормативна грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

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

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

Б – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Відповідно до даних статистичної звітності відділу Держгеокадастру у Полтавському районі в межах селище Опішня знаходиться 746,8600 га (таблиця 3.4). З них орних земель – 631,3303 га, сіножатей – 16,3897 га, пасовищ – 90,6000. Найменшу площу займають сади – 8,5400 га.

Таблиця 3.4

Вид сільськогосподарського угіддя	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища	Всього
Площа, га	631,3303	8,5400	16,3897	90,6000	746,8600

Таксономічними одиницями при виконанні оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, визначені за даними відділу Держгеокадастру в Полтавському районі. Шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком (табл.3.5).

Бали бонітетів агрогруп ґрунтів, виділених в межах селище Опішня для сільськогосподарських угідь, наведені в таблиці 3.6.

Таблиця 3.5.

Шифр агрогруп ґрунтів	
Шифр	Ґрунти
1а	Дерново-прихованопідзолисті і дернові слаборозвинені піщані ґрунти на перевіюваних пісках
40е	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
41д	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти
41е	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
49д	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті середньосуглинкові
49е	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті важкосуглинкові
51'д	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті середньосуглинкові
51'е	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті важкосуглинкові
134'г	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені легкосуглинкові ґрунти
135'д	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті засолені середньосуглинкові ґрунти
135'е	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті засолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
143'	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні солончакові неосушені ґрунти

Відповідно до формули (3.4) для визначення нормативної грошової оцінки використовується бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Природно-сільськогосподарське районування служить основою для спеціалізованого районування і проводиться в межах окремо взятої області.

Таблиця 3.6

Бали бонітетів агровиробничих груп ґрунтів селище Опішня

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1а	3,0	-	2,0	2,0
40е	45,0	58,0	45,0	-
41д	48,0	58,0	48,0	48,0
41е	56,0	67,0	-	56,0
49д	44,0	-	--	-
49е	49,0	59,0	-	49,0
51'д	-	-	-	18,0
51'е	32,0	29,0	28,0	26,0
134'г	22,0	-	28,0	23,0
135'д	16,0	-	19,0	15,0
135'е	19,0	-	23,0	18,0
143'	7,0	-	6,0	6,0

Основними одиницями районування є:

1. Природно-сільськогосподарські пояси.
2. Природно-сільськогосподарські зони. Вони характеризуються певним балансом тепла, вологи, ґрунтотворними умовами. Кожна природна зона має свої особливості ведення сільськогосподарського виробництва. На території України виділялося п'ять природно-сільськогосподарських зон та дві гірські області.
3. В межах зон виділяють природно-сільськогосподарські провінції. Всього на території України нараховується 19 природно-сільськогосподарських провінцій.
4. В межах провінцій виділяють природно-сільськогосподарські округи (всього їх 32).
5. Природно-сільськогосподарські зони, провінції і округи потребують більш детального районування, а тому наступним елементом районування є

виділення природно-сільськогосподарських агрогрунтових районів. Всього в Україні виділено 222 природно-сільськогосподарських районів, які відрізняються за агрокліматичними, геоморфологічними і ґрунтовими показниками [26].

Природно-сільськогосподарський район – територіальний комплекс у межах адміністративної області, який є частиною природно-сільськогосподарського округу і характеризується відносно однорідними ґрунтово-кліматичними умовами, подібністю розчленованості й дренажності та інших показників, що впливають на продуктивність земель.

Схема природно-сільськогосподарського районування Полтавської області зображена на рис. 3.1.

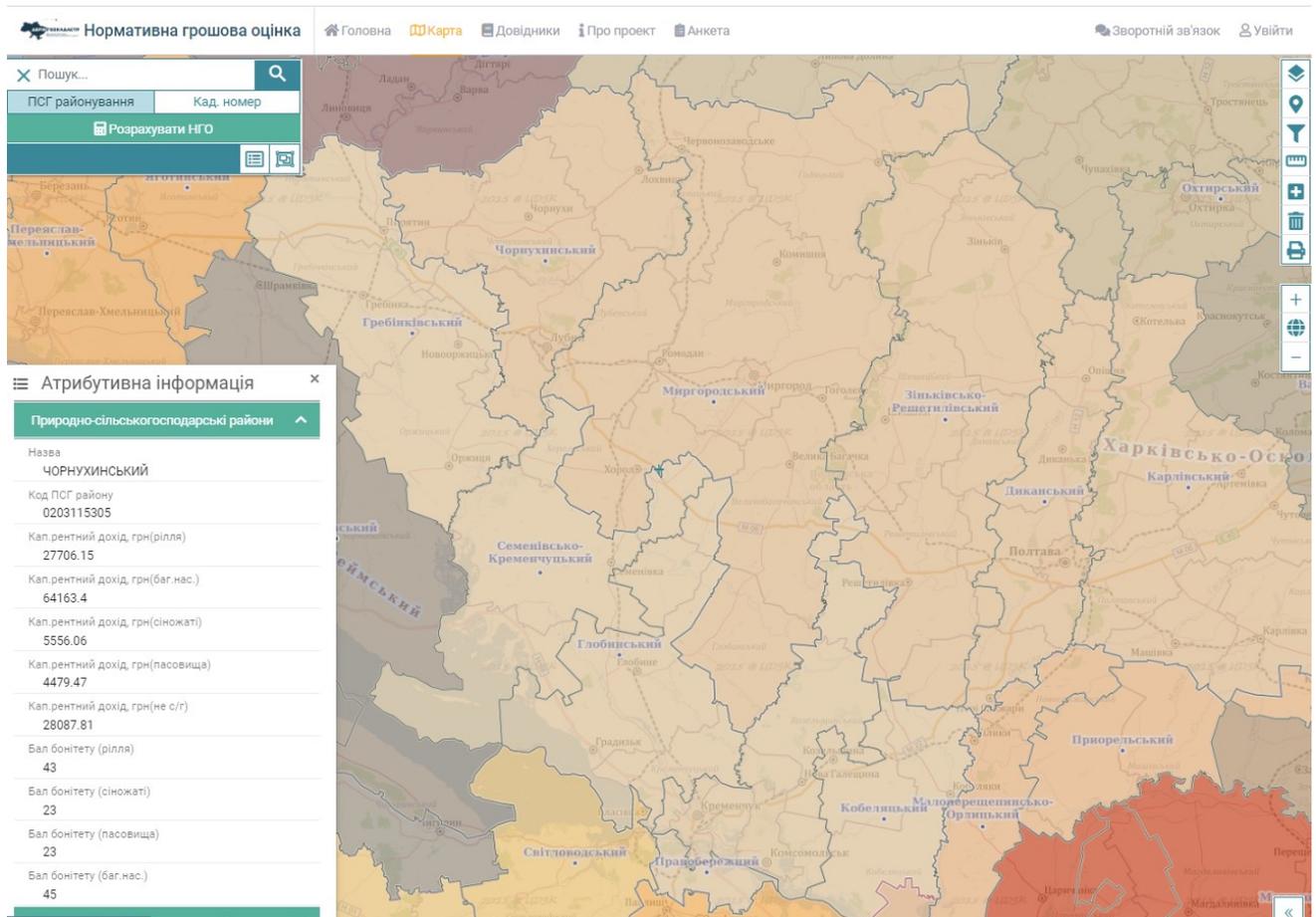


Рис.3.1. Схема природно-сільськогосподарського районування Полтавської області

Відповідно до схеми (рис.3.1) на території Полтавської області є 12 природно-сільськогосподарських районів. Територія селища Опішня належить до 08 природно-сільськогосподарського району (рисунок 3.2).

Виходячи з цього сільськогосподарські угіддя матимуть відповідні середні бали бонітетів ґрунтів зазначені в таблиці 3.7.

Таблиця 3.7

Середні бали агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь Диканського природно-сільськогосподарського району

Категорія угідь	Середній бал бонітету
Рілля	50
Багаторічні насадження	58
Сіножаті	24
Пасовища	29

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки сільськогосподарських угідь в межах населених пунктів здійснюється шляхом сумування добутків грошової оцінки кожної агрогруп ґрунтів, що входять до складу даної ділянки.

Розрахунок грошової оцінки сільськогосподарських угідь в межах селище Опішня в розрізі агровиробничих груп ґрунтів наведено в таблиці 3.8.

Розрахунок виконано наступним чином. За формулою (3.4) для кожного виду сільськогосподарського угіддя в розрізі агрогруп визначено грошову оцінку 1 га земель. Норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району прийнято згідно додатка до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Загальна вартість агрогрупи певного сільськогосподарського угіддя дорівнює добутку її площі і грошової оцінки 1 га земель відповідної агровиробничої групи ґрунтів.

Середньозважене значення грошової оцінки 1 га земель сільськогосподарського угіддя розраховано за формулою:

$$Ga_{гр.ср.зв} = \frac{\sum Pa_{гр_i} \times Ga_{гр_i}}{\sum Pa_{гр_i}}, \quad (3.5)$$

де $Ga_{гр.ср.зв}$ – середньозважене значення грошової оцінки 1 га земель сільськогосподарського угіддя;

$Pa_{гр_i}$ – площа сільськогосподарського угіддя і-ої агрогрупи;

$Ga_{гр_i}$ – грошова оцінка 1 га сільськогосподарського угіддя і-тої агрогрупи.

**Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь
с. Опішня станом на 01.01.2021 року**

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка 1 га земель			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1а	1710,59	-	461,42	317,69
40е	25658,79	83943,42	10381,85	-
41д	27369,38	83943,42	11073,97	7624,61
41е	31930,94	96969,12	-	8895,38
49д	25088,60	-	-	-
49е	27939,58	85390,72	-	7783,45
51'д	-	-	-	2859,23
51'е	18246,25	41971,71	6459,81	4130,00
134'Г	12544,30	-	6459,81	3653,46
135'д	9123,13	-	4383,45	2382,69
135'е	10833,71	-	5306,28	2859,23
143'	3991,37	-	1384,25	953,08

Аналогічно виконано розрахунок для всіх сільськогосподарських угідь селище Опішня.

3.3. Грошова оцінка окремої земельної ділянки

Грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається як добуток грошової оцінки 1 м² земель і її площі, яка встановлюється за матеріалами державного земельного кадастру (облікових даних) і визначається за формулою:

$$Цз = Цн \times Пз \quad (3.6)$$

де: Цз – грошова оцінка земельної ділянки (у гривнях)

Цн – грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки (у гривнях)

Пз – площа земельної ділянки (у м².)

Для прикладу виконаємо розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок різного функціонального використання.

Розрахунок нормативної грошової оцінки, що перебуває у власності громадянина і відноситься до земель для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель.

Ділянка розташована в південній частині селище Опішня. Загальна площа земельної ділянки становить 0,2527 га, в тому числі під забудовою – 0,1008 га, під ріллею – 0,1519 га.

Базова вартість 1 м² на території населеного пункту складає, згідно визначеної нормативної грошової оцінки 195,96 грн. З урахуванням зонального коефіцієнту К_{м2}= 1,17 для 2 економіко-планувальної зони та коефіцієнту функціонального використання земельної ділянки під забудовою К_ф=1,0 вона становить 229,27 грн./м².

Згідно схеми прояву локальних факторів видно, що ділянка примикає до вулиць з твердим покриттям, має також централізоване водо-, газопостачання. Ділянка попадає в зону пішохідної доступності громадського центру, зупинок зовнішнього транспорту, а також розташована в зоні пішохідної доступності до

громадського центру. Також земельна ділянка знаходиться в водоохоронній зоні.

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають прояв у селі Білоусівка при нормативній грошовій оцінці земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель, використовуємо наступні три:

- в зоні пішохідної доступності громадського центру (1,04);
- в зоні пішохідної доступності зупинок зовнішнього транспорту (1,04);
- в водоохоронній зоні (1,02).

Таким чином сукупний локальний коефіцієнт КмЗ становитиме:

$$КмЗ = 1,04 \times 1,04 \times 1,02 = 1,103$$

Грошова оцінка 1 м² земельної ділянки під забудовою становить:

$$195,96 \times 1,17 \times 1,103 = 252,89 \text{ грн.}$$

Грошова оцінка всієї земельної ділянки площею 1008 м² під забудовою становить:

$$252,89 \times 1008 = 254911,45 \text{ грн.}$$

Грошова оцінка земель 1 м² або гектара сільськогосподарських угідь, встановлюється по шкалі грошової оцінки земель (таблиця 3.8), назву агровиробничих груп ґрунтів визначається за картограмою агровиробничих груп ґрунтів селище Опішня. В наведеному випадку це чорноземи типові, слабгумусовані, легкосуглинкові (шифр агрогрупи – 41є).

Згідно зі шкалою грошової оцінки визначаємо вартість ріллі площею 0,1519 га :

$$31930,94 \times 0,1519 = 4850,31 \text{ грн.}$$

Маючи грошову оцінку окремих угідь земельної ділянки визначаємо загальну:

$$254911,45 + 4850,31 = 259761,76 \text{ грн.}$$

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Земельна ділянка розташована в північній частині населеного пункту Опішня. Ділянка перебуває у приватній власності і використовується для ведення особистого селянського господарства. На її території відсутні господарські будівлі і споруди, всю її площу займає рілля (0,3074 га).

Отже нормативну грошову оцінку даної земельної ділянки визначаємо за шкалою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

На території ділянки для ведення особистого селянського господарства є одна агровиробнича група ґрунтів. А саме, це – чорноземи типові слабо змиті, легкосуглинкові. Шифр названої агрогрупи – 40е.

Визначена грошова оцінка 1 га ріллі для агрогрупи 40е становить 25658,79 грн.

Визначаємо загальну вартість земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства площею 0,3074 га :

$$25658,79 \times 0,3074 = 7887,51 \text{ грн.}$$

Таким чином розраховано нормативну грошову оцінку двох земельних ділянок – для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель та для ведення особистого селянського господарства.

В першому випадку для земельної ділянки загальною площею 0,2527 га встановлено вартість 259761,76 грн. В другому прикладі грошова оцінка земельної ділянки становить 7887,51 грн.

ВИСНОВОК

Грошова оцінка являється базою для здійснення операцій з земельними ділянками і в залежності від призначення та порядку проведення вона може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка – це показник, який характеризує вартість ділянки відповідної якості і місцерозташування. Експертна грошова оцінка використовується при встановленні фактичної ціни купівлі-продажу окремих земельних ділянок незалежно від типу їх використання і категорії ґрунтів.

В умовах включення землі в систему обігу, є необхідність розвитку планово-картографічного забезпечення земельного кадастру, що сприяє проведенню грошової оцінки земель та ідентифікації земельних ділянок. У даній роботі головним завданням було проведення грошової оцінки в межах населеного пункту (на прикладі селища Опішня Полтавської області).

Під час виконання роботи використовувалась методична та нормативно-правова база, розглянуто основні фактори, які впливають на грошову вартість земельних ділянок, значну увагу приділено врахуванню правового стану, в якому перебувають землі на дату оцінки. Виявлено організаційні, практичні аспекти здійснення нормативної оцінки грошової оцінки земель.

Загальна площа селища Опішня становить 1034,35 га, кількість населення – 5250 чол. Характеристика земельного фонду показана за угіддями, за функціональним використанням, за категоріями, за землевласниками, землекористувачами та за формами власності.

Проаналізовано основні природні, правові, екологічні, соціально-економічні умови, що склалися на території селища Опішня, які мають той чи інший вплив на його розвиток та функціонування, з метою врахування усіх вказаних особливостей при визначенні науково - обґрунтованої грошової оцінки земель.

Проведено економіко-планувальне зонування та вираховано середню вартість (забудованих земель) для економіко-планувальних зон селища, визначена грошова оцінка земельних ділянок різного функціонального використання з врахуванням їх місцезнаходження, встановлені регіональні, зональні та локальні фактори місцезнаходження земельних ділянок.

Під час визначення грошової оцінки земель с. Опішня виділені оціночні території. Встановлено розмір грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в розрізі агровиробничих груп ґрунтів і загальну грошову оцінку земель населеного пункту (в залежності від функціонального використання).

У результаті проведення розрахунків, виявлено якісний вплив інженерного облаштування на грошову вартість забудованих земель в залежності від функціонального використання земель по економіко-планувальних зонах, що суттєво впливає на загальну вартість земель населеного пункту.

Грошова оцінка земель селища Опішня Полтавської області здійснена відповідно до чинного законодавства України. На першому етапі визначена базова вартість одного квадратного метра землі – 195,96 грн./м²; на другому – вартість по економіко – планувальним зонах; на останньому етапі грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів у межах економіко – планувальних зон.

Для визначення базової вартості одного квадратного метра земель населених пунктів зібрані статистичні та нормативні данні про освоєння та облаштування території селища.

Результати грошової оцінки території селища Опішня, використовуються органами місцевого самоврядування для наповнення місцевого та державного бюджетів шляхом стягнення податків, надходженнями від приватизації. Поповнення доходної частини місцевого та державного бюджетів за рахунок здійсненої на території населеного пункту грошової оцінки, дають змогу збільшити витратну їх частину на реалізацію програм територіальної громади, розбудову та розвиток селища, створення робочих місць.

У результаті виконання роботи здобуто необхідний досвід земельнооціночної діяльності передбаченої законодавством України. Детально охоплено законодавчу та нормативно-правову базу. Здійснено вивчення нових і проектних науково-методичних рекомендацій та спеціальної наукової літератури з питань грошової оцінки земель.

Основні техніко-економічні показники наведені в таблиці:

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Показник	Одиниця виміру	Значення
Назва міста (селища, селища)		с. Опішня
Рік виконання оцінки		2021
Чисельність населення на 1 січня року виконання оцінки	тис. осіб	5,25
Площа селища	га	1034,35
У тому числі забудована територія, що приймається до розрахунку середньої (базової) вартості	га	217,984
Витрати на освоєння та облаштування території	грн. на м2	97,98
Середня (базова) вартість	грн. на м2	195,96
Найбільше значення Км2		1,21
Найменше значення Км2		0,68

Результати роботи є обґрунтованими і можуть мати практичне використання на виробництві.