

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 магістерської кваліфікаційної роботи  
на тему:

**Удосконалення системи організації ведення земельно-  
оціночних робіт на території населених пунктів  
Новосанжарської ТГ Полтавської області**

Розробив: **Коломієць Андрій  
Олександрович**  
студент гр. 2мБЗ,  
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Керівник: **Нестеренко Світлана Вікторівна**  
к.т.н., доцент кафедри автомобільних доріг,  
геодезії, землеустрою та сільських будівель

Рецензент: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Полтава 2021

## ВСТУП

Землі населених пунктів є національним багатством і від того, як ефективно їх використовувати, у переважній мірі залежить загальнодержавний економічний розвиток. Відомо, що місцеві бюджети населених пунктів суттєво отримують поповнення за рахунок надходжень від податку на землю.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Вона є невід'ємною складовою державного земельного кадастру. Земельним кодексом встановлено поділ грошової оцінки земель в Україні на нормативну та експертну.

Питання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є визначальним фактором. Якщо в минулому її використовували для обґрунтування планових показників розвитку економіки, то сьогодні роль оцінки земель зросла, особливо щодо формування економічних механізмів регулювання земельних відносин.

Отже, актуальність грошової оцінки земель останнім часом зростає, а сфери застосування розширюються.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням теорії та практики здійснення земельнооціночних робіт та використання їх у процесі формуванні земельних відносин присвячено значну кількість наукових праць вітчизняних вчених. Найбільш вагомий внесок у наукову теорію оцінки земель зробили: П.Ф. Веденічев, Д.І. Гнаткевич, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, П.А. Костичев, М.А. Лендел, Т.І. Магазинщиков, В.М. Месель-Веселяк, І.Р. Михасюк, Б.Й. Пасхавер, І.А. Розумний, П.Т. Саблук, М.Г. Ступінь, В.М. Трегобчук, А.М. Третьак, М.М. Федоров, Б.З. Харченко, О.М. Шпичак. Широко відомі наукові праці з землеоціночної

діяльності Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпиковського, І.Б. Іванової, О.П. Канаша, М.Г. Лихогруда, Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи та інших.

Метою роботи є нормативно-правове обґрунтування організації ведення земельно-оціночних робіт на території населених пунктів.

Відповідно до мети сформульовані наступні завдання:

- визначити основні напрямки правового регулювання грошової оцінки земельних ділянок в Україні;
- розкрити правовий механізм здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів;
- розкрити зміст грошової оцінки земельних ділянок населеного пункту;
- вивчити матеріали грошової оцінки земель населеного пункту;
- визначити базову вартість земель населеного пункту;
- провести нормативну грошову оцінку земель територія населеного пункту;
- охарактеризувати використання матеріалів нормативної грошової оцінки.

Об'єктом дослідження є територія Новосанжарської ТГ Полтавської області.

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

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

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативно-правові акти України, статистичні й інші інформаційні матеріали органів державного правління, сільськогосподарських структур, а також спеціалізовані видання, довідкова та періодична література з теми досліджень.

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

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

Другий розділ роботи присвячено характеристиці населених пунктів Новосанжарської ТГ Полтавської області. Подано аналіз природно-кліматичних, економічних умов, аналіз використання земельного фонду населеного пункту. Проведено земельно-оціночну структурування території (виділено оціночні райони та економіко-планувальні зони).

Механізм та порядок здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів розглянуто в третьому розділі. Розраховано нормативну грошову оцінку забудованих земель, земель сільськогосподарського призначення в межах населеного пункту та земельних ділянок різного функціонального призначення.

Графічні матеріали:

1. Картограма розповсюдження агропромислових груп ґрунтів на території села Стовбина Долина Новосанжарської ТГ Полтавської області.

2. Проект нормативної грошової оцінки земель села Стовбина Долина Новосанжарської ТГ Полтавської області.

## **РОЗДІЛ 1**

### **ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

#### **1.1. Нормативно-правове забезпечення нормативно-грошової оцінки**

Сфери застосування нормативної грошових оцінок регулюються законодавчо-нормативними документами. Грошова оцінка розділяється на три категорії: оцінку земель населених пунктів; оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів); оцінку земель сільськогосподарського призначення.

Результати грошової оцінки земель законодавчо визначені базою для їх оподаткування.

Оподаткування є найбільш широкою сферою використання результатів грошової оцінки. Із становленням ринку землі, розширення їх застосування в інших сферах, які регулюють земельні відносини, зростатиме. До цього підштовхують законодавчо-правові акти, які регламентують використання результатів грошової оцінки при здійсненні операцій із земельними ділянками.

Прийняття ряду законодавчих актів про приватизацію земельних ділянок і плату за землю спонукало використовувати грошову оцінку в правовому полі регулювання земельних відносин. Вона є невід'ємним ключовим елементом у реалізації державної політики оподаткування та утворення ціни.

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

грошової оцінки земель населених пунктів” і “Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”.

У розвитку земельних відносин залишається велика кількість нерозв'язаних і дискусійних питань щодо організації проведення грошової оцінки земель.

Дослідженням сутності грошової оцінки земель присвячено роботи наступних науково-освітніх діячів – Д.І. Бабміндри, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, О.П. Канаша, В.М. Кривова, А.Г. Мартина, Ю.М. Палехи, І.А. Розумного, А.М. Третьяка, Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпіковського, І.Б. Іванової, М.Г. Лихогруда, Ю.М. Манцевича.

Нормативно-правове регулювання економічних земельних відносин у нашій державі визначаються встановленням на території України ринку земель, прагненням налагодити стійкий зв'язок між оплатою землеволодінь і землекористувань та ринковою спроможністю землі.

Правове забезпечення проведення грошової оцінки земель наведено на рисунку 1.1.

Етап розвитку земельних відносин, який склався в державі, виділяє оподаткування, як найширша сфера використання результатів грошової оцінки. При встановленні ринку земель, потреба в проведенні процедури зростатиме у всіх сферах, що регулюють земельні відносини.

Чинне законодавчо-нормативне забезпечення дає основу для виконання всіх видів грошової оцінки земель. Це в свою чергу сприяє виконанню державних задач щодо розвитку інфраструктури земель.

В Україні розрізняють два види грошової оцінки земель: нормативна й експертна. Їх використання регулюється законодавчими і нормативно-правовими документами.

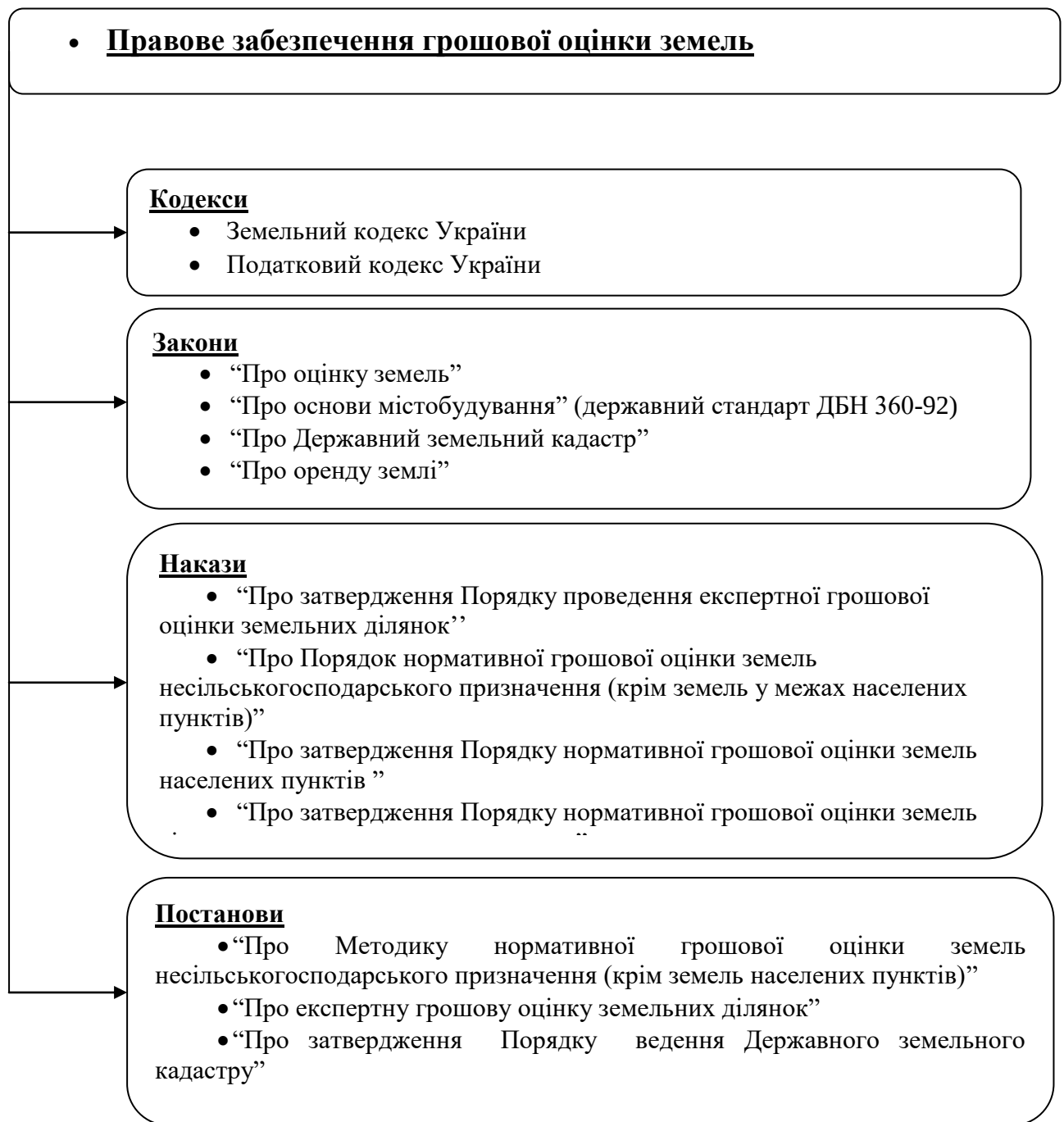


Рис. 1.1. – Схема регулювання правового забезпечення грошової оцінки земель

Розподіл нормативно-правового забезпечення оцінки земель за їх категоріями: землі сільськогосподарського призначення; землі населених пунктів; землі несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) представлені в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1.

Розподіл нормативно-правового забезпечення оцінки земель за їх категоріями

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

Вагомим впливом на визначення грошової оцінки земель є норми Земельного кодексу України.

Земельний кодекс України є кодифікованим нормативним актом, який регулює земельні відносини із метою забезпечення раціонального використання земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю,

збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорони прав фізичних і юридичних осіб на землю тощо.

Земельний кодекс України складається з десяти розділів.

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

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

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

Податковий кодекс України визначає:

- вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування;
- платників податків та зборів, їх права та обов'язки;
- компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю;
- відповідальність за порушення податкового законодавства.

Питання плати за землю регулюється розділом XIII «Плата за землею» Податкового Кодексу України. Відповідно до цього кодексу визначається

ставка податку на земельні ділянки. Так, статтею 274 кодексу для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено незалежно від місцезнаходження, встановлені наступні ставки земельного податку:

- за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3 % від їх нормативної грошової оцінки;
- для земель загального користування — не більше 1 % від їх нормативної грошової оцінки;
- для сільськогосподарських угідь — не менше 0,3 % та не більше 1 % від їх нормативної грошової оцінки;
- для лісових земель — не більше 0,1 %. від їх нормативної грошової оцінки;
- за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності) – не більше 12 %. від їх нормативної грошової оцінки.

Стаття 277 кодексу, яка стосується земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, встановлює такі ставки земельного податку:

- за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів або в межах населених пунктів, — у розмірі не більше 5 % від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;
- для сільськогосподарських угідь — не менше 0,3 % та не більше 5 % від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;
- для лісових земель — не більше 0,1 % від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

За сільськогосподарські угіддя, що надані в установленому порядку і використовуються за цільовим призначенням, у тому числі військовими сільськогосподарськими підприємствами, незалежно від того, до якої категорії земель вони віднесені, податок справляється за ставками, визначеними у статті 227.

Наявність нормативної грошової оцінки землі створює можливість органам місцевого самоврядування, поряд з нормативно-організаційними методами управління розвитком території, реалізувати свої управлінські повноваження на підставі створення сприятливих економічних умов і стимулів раціонального використання земель. Створення необхідної основи для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок отримання плати за землю.

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України, використання землі в Україні є платним. Податковим кодексом України встановлено, що плата за землю справляється у вигляді земельного податку та орендної плати у залежності від визначеної нормативної грошової оцінки землі.

Законом України «Про Державний земельний кадастр» передбачено наявність офіційних даних про нормативної грошової оцінки, що повинні вноситися на підставі технічної документації із оцінки та бути загальнодоступними на сайті Держгеокадастру з моменту їх внесення до Державного земельного кадастру. Перегляд, копіювання та використання цих даних, згідно із вказаним законом, мають бути безкоштовними [30].

Закон України «Про оцінку земель» визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом визначення оцінки земель, забезпечення процедури проведення оцінки земель, з метою захисту інтересів держави на законодавчому рівні та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель. [4].

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

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

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

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

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

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

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

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення. Розділяється на нормативну і експертну.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків

спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами [4].

Закон України «Про оцінку земель» визначаються етапи щодо визначення нормативної грошової оцінки: розробка технічної документації з проведення оцінки; державна експертиза; затвердження. Згідно зі ст. 23 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація із оцінки у межах населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою, а за межами населених пунктів – районною радою. У ч. 4 цієї статті зазначено, що технічна документація із нормативної грошової оцінки земельних ділянок набирає чинності у строки, встановлені відповідно до п. 271.2 ст. 271 Податкового кодексу України. Нормативна грошова оцінка має бути затверджена у рішенні місцевої ради та бути публічно доступу у складі нормативно-правового документа.

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

Єдина методика нормативно-грошової оцінки зменшує складність розрахунків, оскільки частина необхідних даних для розрахунку міститься у самому документі.

Нова універсальна формула (1.1) розрахунку нормативно-грошової оцінки має вигляд:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні, \quad (1.1)$$

де Цн – нормативно-грошова оцінка земельної ділянки;

Пд - площа ділянки м<sup>2</sup>;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

Км1 - коефіцієнт, вплив великих міст;

Км2 - коефіцієнт, курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 - коефіцієнт, вплив радіаційного забруднення;

Км4 - коефіцієнт, зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп - коефіцієнт, цільового призначення земельної ділянки;

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

Кні - коефіцієнт індексації [45].

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

Постанова є уніфікатором методики проведення нормативної грошова оцінки земельної ділянки та землях усіх категорій та форм власності у межах юрисдикції території територіальної громади.

Одним із головних плюсів даної постанови є можливість здійснювати розрахунок нормативно-грошової оцінки всіх земельних ділянок за однією універсальною формулою.

## **1.2. Методичне забезпечення нормативної грошової оцінки**

За основу нормативної грошової оцінки земель населених пунктів взято капіталізацію рентного доходу, що отримується від місця розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштуванню його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Закон України «Про оцінку земель» визначає етапи організації виконання нормативної грошової оцінки:

1. Розробка технічної документації з проведення оцінки;
2. Проведення державної експертизи
3. Затвердження технічної документації.

Згідно зі ст. 23 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація із оцінки в межах населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою, а за межами населених пунктів – районною радою. Нормативна грошова оцінка затверджена у рішенні місцевої ради має бути публічно доступна у складі нормативно-правового документа.

Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах. Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та

земельних ділянок водного фонду, що використовуються для  
риборозведення) визначається за формулою 1.2:

$$Ц_{нм} = \frac{В \times Н_{п}}{Н_{к}} \times К_{ф} \times К_{м}, \quad (1.2)$$

де :

Ц<sub>н</sub> – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки  
(у гривнях);

В – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на  
квадратний метр (у гривнях);

Н<sub>п</sub> – норма прибутку (6%);

Н<sub>к</sub> – норма капіталізації (3%);

К<sub>ф</sub> – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання  
земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості  
тощо);

К<sub>м</sub> – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної  
ділянки.

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

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

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів  
у відповідності до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та

облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики та органів місцевого самоврядування.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель.

Коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою 1.3:

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3} \quad (1.3)$$

де :

Км1 – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

Км2 – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економікопланувальної зони);

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

Вихідними даними для обчислення коефіцієнта Км є затверджені матеріали Генеральної схеми планування території України, схем планування території областей, генеральні плани населених пунктів, які характеризують існуючий стан населеного пункту. Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу у межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Процедура виконання нормативної грошової оцінки визначена Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

На першому етапі визначається базова, середня для даного населеного пункту, вартість 1м<sup>2</sup> земель, яка залежить від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва й розселення, рівня освоєння та облаштування території.

На другому етапі базова вартість 1м<sup>2</sup> земель диференціюється в межах населеного пункту за економіко-планувальними зонами, які встановлюються з урахуванням факторів, котрі впливають на розмір рентного доходу, тобто:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;

доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;

- екологічна якість території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- привабливість середовища, різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток.

Заключний третій етап. Визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання із урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення.

Результати нормативної грошової оцінки погоджуються відповідним органом виконавчої влади із питань земельних ресурсів шляхом проходження державної експертизи землевпорядної документації, результатом якої є позитивний висновок.

Грошова оцінка земель індексується у порядку, визначеному Постановою Кабінету Міністрів України «Про проведення індексації грошової оцінки землі».

Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1 м<sup>2</sup> земель у середньому по населеному пункту. Вона дає

узагальнене уявлення про переваги розміщення в тій чи іншій частині населеного пункту і є вихідною середньою вартістю при наступній диференціації забудованих земель за споживчою привабливістю у межах населеного пункту. Базова (середня) вартість земель населених пунктів відображається результати дії зовнішніх і внутрішніх факторів рентоутворення.

Базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території є дані державної статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства, а також матеріали чергових планів інженерних мереж, які ведуться відповідними службами.

Для обчислення витрат на освоєння та облаштування території розрахунок виконують на один квадратний метр оцінювальної території, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах.

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

- доступності до центру, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, місць масового відпочинку;
- неоднорідності функціонально-планувальних якостей території;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- екологічної якості території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- привабливості середовища (різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток).

Оцінювані райони визначаються у встановлених межах населеного пункту. Вони встановлюються: магістралями загальноміського значення,

смугою відведення залізниці, природними обмеженнями, в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств.

Наступним етапом економіко-планувального зонування території населеного пункту є об'єднання рівноцінних оцінюваних районів в економіко-планувальні зони. При цьому враховується наступні фактори:

- суміжність районів;
- переважно однотипне функціональне використання;
- близькість значень індексу цінності території.

Вартість одного квадратного метра землі певного функціонального використання визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення в межах економіко-планувальної зони.

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

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою (1.4):

$$\Gamma_{зд} = \Sigma (\Pi_{agr} \times \Gamma_{agr}) + \Pi_{нсг} \times \Gamma_{нсг}, \quad (1.3)$$

де  $\Gamma_{зд}$  - нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, грн.;

$\Pi_{agr}$  - площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, га;

$\Gamma_{agr}$  - нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн./га;

$P_{\text{нст}}$  - площа несільськогосподарських угідь, га;

$\Gamma_{\text{нст}}$  - норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за га.

Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 №1278, визначає мету та функції грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), інформаційну базу для грошової оцінки земель, порядок її здійснення.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, відповідно до Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), визначається за формулою 1.5.

$$C_n = P_d * P_d * C_K * K_M * K_B * K_{MC} * K_I \quad (1.5)$$

де  $P_d$  - площа земельної ділянки;

$R_d$  - рентний дохід для відповідної категорії земель (у гривнях на рік);

$S_K$  - строк капіталізації (у роках);

$K_M$  - коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

$K_B$  - коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

$K_{MC}$  - коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

$K_I$  - коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Рентний дохід для конкретної категорії земель, на які поділяються землі України за основним цільовим призначенням, визначається як дохід, який отримується у результаті використання земельної ділянки залежно від її місця розташування та якості. Нормативи рентного доходу для відповідних категорій земель визначаються спеціальними відділами Мінагрополітики.

Вартісна оцінка території характеризує економічний статус території поселень і є показником споживчої цінності території. Вона є основою для визначення витрат при зміні функціонального використання землі та плати підприємствами за користування землями із урахуванням місцезнаходження.

Містобудівна оцінка території населених пунктів є необхідною складовою частиною грошової оцінки, що характеризується системними зв'язками: територія - природа, територія – економіка, територія – інженерна інфраструктура, територія – екологія, територія – історико-культурна спадщина.

Містобудівна та вартісна оцінки території населених пунктів сприяють розвитку госпрозрахункових відношень на території міст і сіл, раціонального функціонального використання земельних ресурсів, визначенню територіального розвитку, розширенню прав територіальних громад, їхній перебудові з координуючих у керівні органи управління соціально-економічним розвитком підпорядкованих територій. Дозволить позбутися командно-бюрократичної манери, яка зводиться до обмежувальних і заборонних заходів.

### **1.3. Закордонний досвід грошової оцінки земель**

Розвиток світової грошової оцінки земель розпочався на закордонних землях історично уже давно.

Його зародження розпочато поряд із створенням правової основи існування ринку нерухомості, глобальних процесів формування ринкових економічних відносин і приватною власністю на земельні ресурси чи майно. Розглянуто про перейняття досвіду і звернута увагу на грошову оцінку земель у Федеративній Республіці Німеччина, Французькій Республіці, Сполученого Королівства Великої Британії, Королівства Швеції та Сполучених Штатів Америки. Також доцільно було розглянуто утворення ринку земель та їх оцінки в країнах Прибалтики: Литві, Естонії та Латвії; а також країн: Словаччини, Польщі, Угорщини та Чехії.

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

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

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

Подальшим кроком у розвитку грошової оцінки було створення Міжнародного Комітету по Стандартах Оцінки Нерухомості (МКСОН) у 1981 році. Найважливішою метою комітету є створення і оприлюднення у

суспільних інтересах Стандартів та практичних вказівок, щодо оцінки майна для використання у фінансовій звітності, здійснення діяльності із метою поширення даних матеріалів у світовому просторі, сприянню їхньому прийняттю, дотриманню національними організаціями. Роль комітету полягає в адаптації стандартів до врахування особливостей різних країн та виявлення того, як виникають невідповідності у формулюванні стандартів або їх використанні. Міжнародне суспільство визнало міжнародні стандарти оцінки, про що свідчать включення у травні 1985 року МКСОН до реєстру Економічної та Соціальної Ради ООН. Наразі Стандарти оцінки висвітлюють загальну думку більш ніж 42 країн-учасниць.

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

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

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

Якісна оцінка земель у США проводиться із точки зору продуктивності земель сільськогосподарського призначення. Урожайність ріллі визначається врожаєм основних культур не менше десяти років, а посушливих районів - на більш тривалий період. Урожайність обчислюється за результатами обстеження за допомогою спеціальних анкет або

безпосередньо в полі шляхом взяття зразків з контрольних ділянок. Єдина методика оцінки земель у США ще не розроблена.

У деяких регіонах країни можливе застосування кількох методів.

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

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

Ізраїльська податкова система схожа до податкової системи Великобританії.

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

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

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

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

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

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

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

Національне страхування є головною складовою податкових зборів в Ізраїлі. Жителі, які досягли 18 років, повинні бути застраховані й робити вклади у фонд національного страхування у розмірі 5,35 % свого доходу. В свою чергу, роботодавець відраховує у фонд 7,35 % із фонду оплати праці. Приватний підприємець зобов'язаний сплачувати дане мито власноруч. За справністю складання даного виду мита слідкує служба соціального страхування. До реєстру занесено всіх громадян і ведеться ефективний контроль на їх доброчесність. Внески сплачуються до 25 числа кожного місяця.

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

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

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

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

- I. Прямі прибуткові податки із юридичних і з фізичних осіб;
- II. Прямі податки на майно (податок на спадщину та дарування, земельний податок, податок на нерухомість);
- III. Прямі і непрямі споживчі податки (гербовий збір, податок на споживання).

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

Серед прямих місцевих податків слід виділити майнові, а саме:

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

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

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

## **РОЗДІЛ 2**

### **ПРИРОДНО-КЛІМАТИЧНА ТА ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА СЕЛА СТОВБИНА ДОЛИНА НОВОСАНЖАРСЬКОЇ ТГ**

#### **2.1. Загальна природно-кліматична характеристика населеного пункту**

Новосанжарська селищна територіальна громада – територіальна громада в Україні, в Полтавському районі Полтавської області. Адміністративний центр – селище Нові Санжари. Площа громади – 662,0 км<sup>2</sup>, населення – 22145 мешканців. Кількість закладів, що надають первинну медичну допомогу складає 25. КАТОТТГ: UA53080310000072384.

Територіальна громада складається із 47 населених пунктів: село Балівка; село Бечеве; село Бридуни; село Велике Болото; село Великий Кобелячок; село Великі Солонці; село Вісичі; село Ганжі; село Горобці; село Грекопавлівка; село Давидівка; село Дубина; село Ємцева Долина; село Забрідки; село Зачепилівка; село Кальницьке; село Ключівка; село Коби; село Козуби; село Кунцеве; село Кустолове Перше; село Лахни; село Лелюхівка; село Лисівка; село Мала Перещепина; село Малий Кобелячок; село Маньківка; село Мар'янівка; село Назаренки; селище міського типу Нові Санжари - адміністративний центр; село Олійники; село Пасічне; село Пологи; село Пологи-Низ; село Попове; село Пристанційне; село Пудлівка; село Руденківка; село Собківка; село Старі Санжари; село Стовбина Долина; село Стрижівщина; село Судівка; село Сулими; село Супротивна Балка; село Шовкопляси; село Шпортьки.

Схема розташування Новосанжарської територіальної громади наведено на рисунку 2.1.

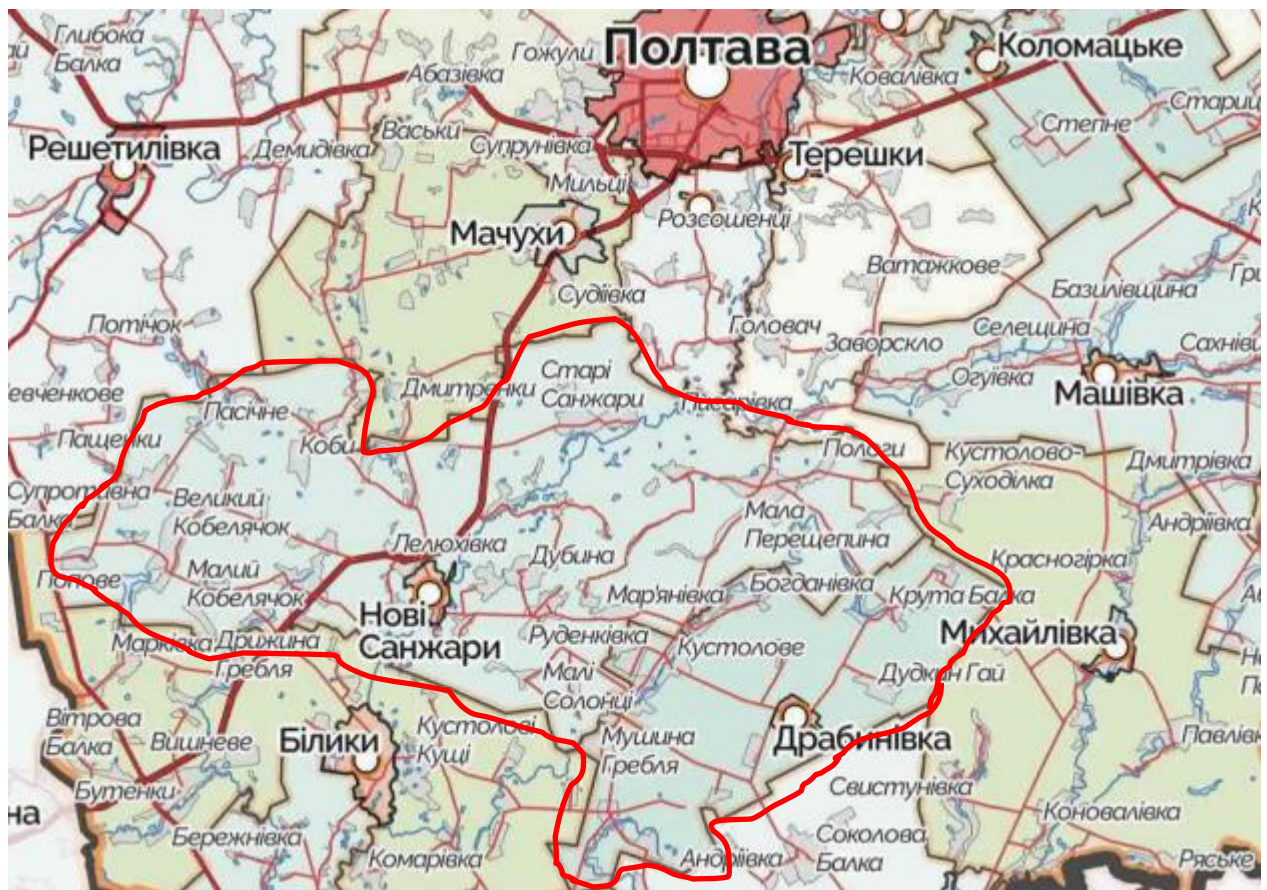


Рис. 2.1 Схема розташування  
Новосанжарської територіальної громади

Селище Нові Санжари розташоване на південному сході Полтавської області за 35 кілометрів від обласного центру, за 7 кілометрів від однойменної залізничної станції, за 2 кілометри від автотраси Суми-Олександрія.

Загальна протяжність автомобільних доріг на території Новосанжарської ТГ становить 97,6 км в т.ч. доріг комунальної та іншої форми власності – 88,4, територіальних доріг, що перебувають на балансі служби автомобільних доріг в Полтавській області – 9,2 км. Нові Санжари – Нехвороща – 3,6 км, Нові Санжари – Нехвороща-Зачепилівка – 5,6 км.

Паспорт спроможної територіальної громади Машівської територіальної громади наведений у таблиці 2.1

Таблиця 2.1

## Паспорт спроможної Новосанжарської територіальної громади

| Найменування показника |                                                                                                                                | Значення показника |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1.                     | Чисельність населення станом на 1 січня 2021 року, осіб, у тому числі дітей:                                                   | 22738              |
|                        | дошкільного віку                                                                                                               | 561                |
|                        | Шкільного віку                                                                                                                 | 2127               |
|                        | учнів, що здобувають освіту в закладах загальної середньої освіти, розташованих на території спроможної територіальної громади | 2127               |
| 2.                     | Кількість населених пунктів, що входять до складу спроможної територіальної громади                                            | 47                 |
| 3.                     | Розрахунковий обсяг доходів спроможної територіальної громади, гривень, у тому числі:                                          | 101037647          |
|                        | сформованих відповідно до статті 64 Бюджетного кодексу України                                                                 | 94107425           |
|                        | бюджету розвитку                                                                                                               | 523323             |
|                        | базова дотація                                                                                                                 | 6406900            |
|                        | реверсна дотація                                                                                                               | -                  |
| 4.                     | Розрахунковий індекс податкоспроможної бюджету спроможної територіальної громади                                               | 0,8                |
| 5.                     | Розрахункова частка місцевих податків та зборів у доходах бюджету спроможної територіальної громади, відсотків                 | 35,3               |
| 6.                     | Площа території спроможної територіальної громади, кв. кілометрів                                                              | 669,67             |
| 7.                     | Кількість закладів, що утримуються за рахунок бюджету органів місцевого самоврядування, у тому числі:                          | 83                 |
|                        | закладів загальної середньої освіти I-III ступеня                                                                              | 8                  |
|                        | закладів загальної середньої освіти I-II ступеня                                                                               | 4                  |
|                        | закладів загальної середньої освіти I ступеня                                                                                  | -                  |
|                        | закладів дошкільної освіти                                                                                                     | 8                  |
|                        | закладів позашкільної освіти                                                                                                   | 1                  |
|                        | закладів КУЛЬТУРИ                                                                                                              | 37                 |
|                        | закладів фізичної культури                                                                                                     | 1                  |
|                        | фельдшерсько-акушерських пунктів                                                                                               | 16                 |
|                        | амбулаторій, поліклініки                                                                                                       | 7                  |
|                        | лікарень                                                                                                                       | 1                  |
|                        | станцій швидкої допомоги                                                                                                       | -                  |
| 8.                     | Наявність приміщень для розміщення державних органів, установ, що здійснюють повноваження щодо:                                | 28                 |
|                        | правоохоронної діяльності                                                                                                      | 3                  |
|                        | реєстрації актів цивільного стану та майнових прав                                                                             | 11                 |
|                        | пенсійного забезпечення                                                                                                        | 3                  |
|                        | соціального захисту                                                                                                            | 5                  |
|                        | пожежної безпеки                                                                                                               | 3                  |
|                        | казначейського обслуговування                                                                                                  | 3                  |
| 9.                     | Наявність приміщень для розміщення органів місцевого самоврядування                                                            | 11                 |
| 10.                    | Наявність центру надання адміністративних послуг                                                                               | 1                  |

Таблиця 2.2

**Відомості про населені пункти, що входять до складу спроможної  
територіальної громади**

| Поряд-<br>ковий<br>номер | Найменування територіальних<br>громад та населених пунктів, що<br>входять до їх складу, із<br>зазначенням<br>адміністративного статусу | Чисельність<br>населення<br>станом на 01<br>січня 2021 року | Відстань до<br>потенційного<br>адміністративного<br>центру спроможної<br>територіальної громади,<br>кілометрів |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                       | Новосанжарська селищна рада,<br>Новосанжарський район                                                                                  | 8179                                                        | -                                                                                                              |
|                          | смт Нові Санжари                                                                                                                       | 8179                                                        | -                                                                                                              |
| 2.                       | Зачепилівська сільська рада,<br>Новосанжарський район                                                                                  | 717                                                         | -                                                                                                              |
|                          | с Зачепилівка                                                                                                                          | 717                                                         | 4,9                                                                                                            |
| 3.                       | Великокобелячківська сільська<br>рада, Новосанжарський район                                                                           | 856                                                         | -                                                                                                              |
|                          | с Великий Кобелячок                                                                                                                    | 521                                                         | 16,6                                                                                                           |
|                          | с Козуби                                                                                                                               | 190                                                         | 13,5                                                                                                           |
|                          | с Сулими                                                                                                                               | 7                                                           | 17,2                                                                                                           |
|                          | с Шовкопляси                                                                                                                           | 138                                                         | 18,0                                                                                                           |
| 4.                       | Кунцівська сільська рада,<br>Новосанжарський район                                                                                     | 696                                                         | -                                                                                                              |
|                          | с Кунцеве                                                                                                                              | 439                                                         | 7,7                                                                                                            |
|                          | с Балівка                                                                                                                              | 52                                                          | 11,7                                                                                                           |
|                          | с Вісичі                                                                                                                               | 139                                                         | 12,2                                                                                                           |
|                          | с Ганжі                                                                                                                                | 33                                                          | 12,0                                                                                                           |
|                          | с Собківка                                                                                                                             | 33                                                          | 15,8                                                                                                           |
| 5.                       | Лелюхівська сільська рада,<br>Новосанжарський район                                                                                    | 1478                                                        | -                                                                                                              |
|                          | с Лелюхівка                                                                                                                            | 1116                                                        | 1,8                                                                                                            |
|                          | с Забрідки                                                                                                                             | 362                                                         | 4,2                                                                                                            |
| 6.                       | Малокобелячківська сільська<br>рада, Новосанжарський район                                                                             | 1026                                                        | -                                                                                                              |
|                          | с Малий Кобелячок                                                                                                                      | 832                                                         | 9,9                                                                                                            |
|                          | с Горобці                                                                                                                              | 105                                                         | 16,5                                                                                                           |
|                          | с Ємцева Долина                                                                                                                        | 10                                                          | 11,6                                                                                                           |
|                          | с Лахни                                                                                                                                | 55                                                          | 7,7                                                                                                            |
|                          | с Олійники                                                                                                                             | 24                                                          | 10,8                                                                                                           |
| 7.                       | Попівська сільська рада,<br>Новосанжарський район                                                                                      | 314                                                         | -                                                                                                              |
|                          | с Попове                                                                                                                               | 288                                                         | 27,1                                                                                                           |
|                          | с Бечеве                                                                                                                               | 26                                                          | 20,4                                                                                                           |
| 8.                       | Стовбино-Долинська сільська<br>рада, Новосанжарський район                                                                             | 675                                                         | -                                                                                                              |
|                          | с Стовбина Долина                                                                                                                      | 316                                                         | 12,6                                                                                                           |
|                          | с Грекопавлівка                                                                                                                        | 61                                                          | 16,2                                                                                                           |
|                          | с Давидівка                                                                                                                            | 109                                                         | 17,6                                                                                                           |

|     |                                                              |      |      |
|-----|--------------------------------------------------------------|------|------|
|     | с Коби                                                       | 189  | 14,6 |
| 9.  | Судівська сільська рада,<br>Новосанжарський район            | 472  | -    |
|     | с Судівка                                                    | 312  | 6,4  |
|     | с Бридуни                                                    | 56   | 9,9  |
|     | с Назаренки                                                  | 8    | 3,8  |
|     | с Шпортьки                                                   | 96   | 10,0 |
| 10. | Супротивнобалківська сільська<br>рада, Новосанжарський район | 434  | -    |
|     | с Супротивна Балка                                           | 248  | 19,3 |
|     | с Кальницьке                                                 | 5    | 20,6 |
|     | с Пасічне                                                    | 181  | 22,7 |
| 11. | Руденківська сільська рада,<br>Новосанжарський район         | 2773 | -    |
|     | с Руденківка                                                 | 1927 | 8,0  |
|     | с Дубина                                                     | 529  | 10,3 |
|     | с Мар'янівка                                                 | 238  | 12,3 |
|     | с Пудлівка                                                   | 79   | 11,0 |
| 12. | Великосолонцівська сільська<br>рада, Новосанжарський район   | 626  | -    |
|     | с Великі Солонці                                             | 390  | 14,0 |
|     | с Пологи-Низ                                                 | 236  | 13,4 |
| 13. | Клюсівська сільська рада,<br>Новосанжарський район           | 444  | -    |
|     | с Клюсівка                                                   | 444  | 6,7  |
| 14. | Малоперещепинська сільська<br>рада, Новосанжарський район    | 2514 | -    |
|     | с Мала Перещепина                                            | 1603 | 26,3 |
|     | с Велике Болото                                              | 165  | 22,4 |
|     | с Кустолове Перше                                            | 43   | 27,9 |
|     | с Маньківка                                                  | 10   | 36,1 |
|     | с Пристанційне                                               | 693  | 23,7 |
| 15. | Пологівська сільська рада,<br>Новосанжарський район          | 502  | -    |
|     | с Пологи                                                     | 423  | 29,7 |
|     | с Лисівка                                                    | 74   | 34,9 |
|     | с Стрижівщина                                                | 5    | 32,8 |
| 16. | Старосанжарська сільська рада,<br>Новосанжарський район      | 1032 | -    |
|     | с Старі Санжари                                              | 1032 | 16,9 |

Переважає більшість автомобільних доріг мають тверде покриття (асфальтобетонне, бетонне, щебенеve).

На території Новосанжарської ТГ розташовано три автомобільні мости загальною протяжністю 289,7 м. У тому числі міст через р. Ворскла протяжністю 138,5 м. перебуває на балансі Служби автомобільних доріг в Полтавській області, міст через старе русло р. Ворскла протяжністю 79,2 м. перебуває на балансі Служби автомобільних доріг в Полтавській області, міст через р. Ворона, протяжністю 72,0 м. перебуває у власності територіальної громади.

Більшість автомобільних доріг (близько 80 %) з твердим покриттям мають пошкодження деформації поверхневого шару, ямковість та часткове руйнування покриття, потребують капітального середнього та поточного ремонтів. Дороги без твердого покриття мають значну колійність, нерівності дорожнього полотна, потребують поточних ремонтів та реконструкції із забезпеченням твердого покриття.

Основні несучі конструкції та покриття мостів значно деформовані, мають пошкодження. Тверде покриття мостів потребує капітального ремонту.

Мають значний знос дорожні знаки на території смт Нові Санжари та с. Зачепилівка, на більшості автомобільних доріг відсутня дорожня розмітка.

Робота закладів культури спрямована на збереження та розвиток української національної культури, активізації діяльності закладів культури, шляхів збереження існуючої мережі й посилення їх ролі в розгортанні процесів національно - культурного відродження, поліпшення матеріально-технічної бази. Проводяться свята, фестивалі, конкурси, інші культурно-мистецькі заходи, пов'язані з відзначенням календарних та пам'ятних дат в Україні. На території Новосанжарської ТГ наявні заклади культури – КП «Центр культури та дозвілля» , КЗ «Публічна бібліотека» Новосанжарської ТГ та Зачепилівський сільський будинок культури.

У 2019 році створене комунальне підприємство «Центр надання соціальних послуг», що надають соціальні послуги 169 непрацездатним

громадянам, прийнята «Програма соціального захисту осіб з особливими потребами, ветеранів, пенсіонерів усіх рівнів, учасників бойових дій та добровольців при проведенні антитерористичної операції». Кількість охоплених соціальними програмами та послугами, що фінансуються за рахунок коштів громади 702 особи.

На території громади функціонує 2 заклади дошкільної освіти (ЗДО №1 «Сонечко», ЗДО №2 «Лелеченька»), де виховується 274 дитини у 14 групах, середня наповнюваність груп 20 осіб. Частка дітей дошкільного віку охоплених дошкільними навчальними закладами у загальній кількості дітей дошкільного віку 64 %.

Система загальної середньої освіти Новосанжарська ТГ складається із:

Новосанжарського закладу загальної середньої освіти I-III ступенів (906 учні 85 педагогічних працівники);

Філії «Зачепилівський заклад загальної середньої освіти I-II ступенів ім. Бориса Олійника» Новосанжарського закладу загальної середньої освіти I-III ступенів Новосанжарської ТГ (76 учнів 12 працівників);

Новосанжарської дитячо-юнацької спортивної школи Новосанжарської ТГ, де працює 7 тренерів-викладачів та її відвідують 182 дітей.

Початкового спеціалізованого мистецького навчального закладу «Новосанжарська дитяча музична школа» Новосанжарської селищної ради, де працює 30 педагогів- викладачів, відвідує 130 дітей.

На даний час учні стовідсотково забезпечені підвезенням до місця навчання і додому у громаді затверджена Програма «Про організацію підвезення учнів, педагогічних працівників та забезпечення життєдіяльності громади» на 2020-2022 роки», для виконання якої взято в оренду шкільний автобус.

Медична допомога населенню громади надається в Комунальному неприбутковому підприємстві «Новосанжарський центр ПМСД», в 1

фельдшерсько-акушерському пункті, в яких працює 5 лікарів та 19 середніх медичних працівників та в Комунальному неприбутковому підприємстві «Новосанжарська центральна лікарня», де працює 52 лікарі та 96 середніх медичних працівників.

Стан навколишнього природного середовища в населених пунктах громади залишається складним але відносно стабільним.

Аналітичні дослідження підтверджують відсутність суттєвих негативних змін у стані майже усіх річок Полтавської області, в тому числі і річок, що протікають по території Новосанжарської громади.

Основним джерелом господарсько-питного водопостачання населених пунктів є природні ресурси підземних вод.

Для забору підземних вод функціонує 11 артезіанських свердловин.

Найбільше питної води використовується у житлово-комунальному і побутовому господарствах - 214 тис. м<sup>3</sup>. Всього комунальним підприємством «Джерело» обслуговується 4058 абонентів.

Скидання зворотних вод у поверхневі водні об'єкти на території громади відсутнє. Каналізаційні мережі в населених пунктах наявні. Є проблеми з централізованим водовідведенням, зношеність каналізаційних колекторів, потребують заміни обладнання та мережа.

На території громади облаштовано 18 місць відпочинку, в т.ч. 2 пляжі, 5 парків, 6 дитячих майданчиків.

На території громади запроваджена комплексна системи збирання, транспортування, утилізації та переробки твердих побутових відходів. На сьогодні на території Новосанжарської громади розташоване паспортизоване сміттєзвалище, де проводиться їхнє сортування, що розташоване в с.Зачепилівка.

Однією із проблем громади наявність земельних ділянок, що підтоплюються весняними талими водами.

У с. Зачепилівці функціонує завод по переробці вторинної сировини і виробництву кормів для тваринної галузі «Екоутиль».

У центрі селища Нові Санжари знаходиться 9 аптек , 4 ветаптеки, дільниця ветеринарної медицини, 2 пункти збору металобрухту, 3 СТО, 6 кафе, 16 магазинів, 3 автозаправних станцій.

На території громади працює молокозавод, Новосанжарський хлібокомбінат, фабрика по виробництву круасанів «Т-продукт», підприємство «Санжари меблі», підприємство пошиву «Санжари», підприємство по ремонту та реалізацію сільськогосподарської техніки «НФМ АГРО», підприємство по виробництву металоконструкцій «Термастіл», підприємство «Санжарицегла», завод мінеральних вод «Ворскла», оптова торгівля несільськогосподарськими проміжними продуктами, оптова торгівля будівельними матеріалами ТОВ «Сканмікс Україна».

Агропромислові підприємства «Обрій», «Агротехнологія».

Також здійснюють господарську та підприємницьку діяльність підприємства вказані в таблиці 2.3.

Основними проблемами соціально - економічного розвитку Новосанжарської об'єднаної територіальної громади є:

- недостатній фінансовий ресурс для утримання соціальної інфраструктури ;
- від'ємний природний приріст, зменшення кількості населення, старіння населення;
- безробіття та наявність тіньової зайнятості населення;
- зниження купівельної спроможності населення через низькі реальні доходи;
- погіршення транспортно-експлуатаційного стану автомобільних доріг, мостів та дорожньої інфраструктури;
- зношеність об'єктів систем водопостачання;

- недостатнє матеріально-технічне забезпечення закладів охорони здоров'я, освіти, культури;

Таблиця 2.3

Господарська та підприємницька діяльність підприємств

| Вид та форма діяльності підприємства                  | Назва                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Промисловість                                         | ТОВ «Новосанжарське»                                                                                 |
|                                                       | ТОВ НВП «АТОЛ»                                                                                       |
|                                                       | ТОВ «Укртелеком»                                                                                     |
|                                                       | ТОВ «Сканмікс України»                                                                               |
|                                                       | ПАТ «Полтаваобленерго»                                                                               |
| Сільське господарство                                 | ПАФ»Обрій»                                                                                           |
|                                                       | АФ «Агротехнологія»<br>ТОФ «НФМ Агро»                                                                |
| Транспорт                                             | Кооператив «Авангард»                                                                                |
| Малі підприємства                                     | ПП «4М»                                                                                              |
|                                                       | КП «Будівельник»                                                                                     |
|                                                       | ПП фірма «Санжари»                                                                                   |
|                                                       | ПП «Електромонтаж- плюс»                                                                             |
|                                                       | ПП «Санжари меблі»                                                                                   |
|                                                       | ПП «Форма ЛТД»                                                                                       |
|                                                       | КП «Здравія СТ»                                                                                      |
|                                                       |                                                                                                      |
| Фермерські господарства                               | ФГ «Світанок»                                                                                        |
|                                                       | ФГ «Агропостач»                                                                                      |
|                                                       | ФГ «Козубівське»                                                                                     |
|                                                       | С(Ф)Г «Давиденко»                                                                                    |
| Постачання електроенергії, газу.                      | ПАТ «Полтаваобленерго», Полтавгаз                                                                    |
| Водопостачання; водовідведення, поводження з відходам | КП «Джерело», «Добрі руки плюс», «Оберіг»                                                            |
| Тимчасове розміщування й організація харчування       | Новосанжарське Споживче товариство, приватні кафе                                                    |
| Інформація та телекомунікації                         | Філія ПАТ «Укртелеком», HOME NET                                                                     |
| Операції з нерухомим майном                           | Приватні нотаріуси Дашівська В.М., Охрей М.А., Семиволос О.М. П'ятенко Л.М.                          |
| Банківська діяльність                                 | ПриватБанк, Полтавабанк, КредіАгроколь, Райфайзенбанк Аваль, Ощадбанк..                              |
| Заклади відпочинку                                    | Медичний центр «Нові Санжари», санаторій профілакторій, «Антей», дитячий оздоровчий табір « «Костер» |

Важливу роль в економічному розвитку громади відіграють приватні підприємці, що працюють в різних галузях економіки, від надання послуг до сільського господарства. Підприємницьку діяльність здійснюють 188 підприємці.

Найбільшими роботодавцями громади є підприємства та установи державної та комунальної власності.

Вирішення перелічених проблем планується шляхом реалізації основних пріоритетних напрямів, завдань та заходів, які передбачені Планом соціально-економічного розвитку громади. Основною метою соціально-економічного розвитку якої є створення умов для подальшого економічного зростання, наповнення місцевого бюджету коштами, покращення на цій основі бюджетного фінансування установ освіти, культури, охорони здоров'я, соціального захисту та поліпшення життя населення.

Оцінювання місцевої ситуації в Новосанжарській територіальній громаді дозволило виокремити наступні чинники внутрішнього і зовнішнього середовищ за чотирма напрямками: економічному, соціальному, екологічному та адміністративному. Результати оцінювання вказано в таблиці 2.4.

Село Стовбина Долина знаходиться за 2 км від правого берега річки Полузир'я, на відстані 1 км від села Коби. Селом протікає пересихаючий струмок з загатою.

с. Стовбина Долина розташоване за 14 км від смт Нові Санжари і за 44,1 км від м. Полтава.

Територія села відноситься до сьомого Зіньківсько-Решетилівського природно-сільськогосподарського району.

В селі нараховується 142 садиби з чисельністю населення 375 чоловік.

Схема розташування села Стовбина Долина наведено на рисунку 2.2

## Оцінювання місцевої ситуації

| <b>Сильні сторони</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Слабкі сторони</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Добре розвинуте транспортне сполучення .</li> <li>2. Сприятливі природно-кліматичні умови, гарний екологічний стан.</li> <li>3. Асфальтоване покриття і вуличне освітлення.</li> <li>4. Бажання позитивних змін.</li> <li>5. Можливості реалізації інвестиційних проектів.</li> <li>6. Наявність комунальних підприємств .</li> <li>7. Наявність будівель що здаються в оренду</li> <li>8. Наявність розвинутої сітки підприємств торгівлі</li> <li>9. Розвинута соціальна інфраструктура</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Пасивність громадян до актуальних проблем громади.</li> <li>2. Низька народжуваність та негативний механічний приріст населення..</li> <li>3. Високий рівень безробіття, відтік робочої сили із громади .</li> <li>4. Відсутність туристично привабливих об'єктів</li> <li>5. Відсутність потужних промислових об'єктів.</li> <li>6. Недостатній рівень забезпечення якісною питною водою, зношеність водогінних систем.</li> <li>7. Слаборозвинутий малий та середній бізнес.</li> <li>8. Низький рівень доходів населення</li> <li>9. Доходи громади не відповідають видаткам на утримання соціальної інфраструктури.</li> </ol> |
| <b>Можливості</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Загрози</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Участь у проектах розвитку.</li> <li>2. Покращення інфраструктури громади.</li> <li>3. Можливість створення комплексу соціальних та адміністративних послуг</li> <li>4. Розвиток талановитої молоді, оздоровлення та відпочинку дітей та юнацтва.</li> <li>5. Економічний розвиток та залучення інвестицій.</li> <li>6. Збільшення місцевих доходів завдяки децентралізації.</li> <li>7. Можливість приєднання прилеглих територій необ'єднаних громад</li> </ol>                                    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Зростання безробіття.</li> <li>2. Залежність від економічної ситуації в країні в цілому</li> <li>3. Відтік населення продуктивного віку за межі громади .</li> <li>4. Недосконалість та нестабільність податкового законодавства.</li> <li>5. Скорочення купівельної спроможності мешканців громади.</li> <li>6. Старіння населення, погіршення демографічної ситуації.</li> <li>7. Низький рівень зацікавленості потенційних інвесторів в розвиток території.</li> </ol>                                                                                                                                                          |



Місця концентрації об'єктів громадського обслуговування формуються як громадські центри і підцентри.

У с. Стовбина Долина сформовано громадський центр з об'єктами повсякденного обслуговування – вздовж вулиці Покровська, що розташовані на території сельбищної зони.

Заклади та підприємства обслуговування об'єднані за галузевою ознакою у територіальні мережі:

- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл;
- лікувально-профілактичних закладів;
- закладів культури, мистецтва та спорту;
- підприємств торгівлі, громадського харчування, побутового та комунального обслуговування;
- органів управління та підприємств зв'язку.

На території населеного пункту знаходяться: школа, дитячий садок, амбулаторія, будинок культури, церква, адміністративний будинок, Укрпошта, відділення зв'язку, магазини, господарські двори, кладовище.

Село електрифіковане, газифіковане, проведено водопостачання до будинків, є зв'язок, вуличне освітлення. Теплопостачання, каналізація, радіомовлення - відсутні. Вулична мережа більшості вулиць з твердим покриттям.

Підґрунтові води залягають на глибині понад 3 метри. Територія села безпечна щодо затоплення повеневими водами.

Територія населеного пункту знаходиться у водоохоронній зоні.

Грунтоутворюючі породи – леси, лесовидні суглинки, алювіальні та делювіальні відклади. Небезпечні геологічні процеси відсутні.

Село Стовбина Долина відноситься до приміської зони міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше та не розташоване в зоні радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи. Село Стовбина Долина не має статусу курорту.

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

Збірний кадастровий план меж населеного пункту наведений на рисунку 2.3.



Рис. 2.3 Збірний кадастровий план меж населеного пункту

Планово-картографічною основою слугували: топографічна основа, ортофотоплани, технічна документація по перерозподілу земель між землевласниками та землекористувачами на території села.

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

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

Водозабезпеченість на одного жителя в середній по водності рік за рахунок місцевого стоку становить 1,33тис.м<sup>3</sup> /рік.

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

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

Наявні об'єкти громадського обслуговування с. Стовбина Долина наведені в таблиці 2.5.

На території села розміщені школа, дитячий садок, амбулаторія, будинок культури, церква, відділення зв'язку, адміністративний будинок.

Сільськогосподарське виробництво з вирощування сільськогосподарських культур представлено чотирьома фермерським господарствами.

Таблиця 2.5

## Наявні об'єкти громадського обслуговування с. Стовбина Долина

|                                                                                                  | Назва підприємства                         | Адреса                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Установи освіти                                                                                  |                                            |                                                                             |
| Школи, дитячі садочки                                                                            |                                            |                                                                             |
|                                                                                                  | Школа                                      | с. Стовбина Долина,<br>вул. Покровська, 14                                  |
|                                                                                                  | Дитячий садок                              | с. Стовбина Долина,<br>вул. Покровська, 8                                   |
| Установи охорони здоров'я, соціального забезпечення, спортивні і фізкультурно-оздоровчі установи |                                            |                                                                             |
| Заклади охорони здоров'я                                                                         |                                            |                                                                             |
|                                                                                                  | Амбулаторія                                | с. Стовбина Долина,<br>вул. Покровська, 11                                  |
| Установи культури й мистецтва, культові споруди                                                  |                                            |                                                                             |
|                                                                                                  | Будинок культури                           | с. Стовбина Долина,<br>вул. Покровська, 9/2                                 |
|                                                                                                  | Церква                                     | с. Стовбина Долина,<br>вул. Покровська, 12 а                                |
| Підприємства торгівлі, громадського харчування й побутового обслуговування                       |                                            |                                                                             |
|                                                                                                  | Усього магазинів продовольчих товарів      |                                                                             |
|                                                                                                  | Усього підприємств громадського харчування |                                                                             |
| Організації та установи управління, кредитно-фінансові установи та підприємства зв'язку          |                                            |                                                                             |
|                                                                                                  | Адмінбудинок, сільська рада                | с. Стовбина Долина,<br>вул. Покровська, 7/1                                 |
|                                                                                                  | Укрпошта, відділення зв'язку               | с. Стовбина Долина,<br>вул. Покровська, 7/1                                 |
|                                                                                                  | Житлово-експлуатаційні організації         | Комунальне підприємство<br>с. Стовбина Долина,<br>вул. Покровська, 7/1      |
| Сільське господарство                                                                            |                                            |                                                                             |
| 1                                                                                                | ФГ «Писаренка В.І.»                        | Сільськогосподарське виробництво, вирощування сільськогосподарських культур |
| 2                                                                                                | СФГ «Зімовець»                             | Сільськогосподарське виробництво, вирощування сільськогосподарських культур |
| 3                                                                                                | СФГ «Миска»                                | Сільськогосподарське виробництво, вирощування сільськогосподарських культур |
| 4                                                                                                | СФГ «Шарай»                                | Сільськогосподарське виробництво, вирощування сільськогосподарських культур |

## 2.2 Характеристика земельного фонду

Земельний фонд с. Стовбина Долина Новосанжарської ТГ складає 416,0000 га. Загальна площа забудованих земель становлять 62,4613 га

(15,0%). Значну частину території займають сільськогосподарські угіддя 333,4187 га або 80,1% від загальної площі.

У результаті проведення робіт складено таблицю «Структура земель населеного пункту», на основі якої проводиться розрахунок середньої вартості одного квадратного метра земель с. Стовбина Долина станом на 01.01.2021 року, яка сформована на основі проведеного зонування території згідно із Класифікатором видів цільового використання земель, (КВЦПЗ) та Класифікатором видів земельних угідь (КВЗУ). Інформаційною базою, при цьому, виступали затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування, відомості Державного земельного кадастру, інвентаризації земель та державної статистичної

На основі вихідних матеріалів, вивченні плану землекористування, визначено склад земельних угідь в межах населеного пункту та визначену питому вагу кожного з них (табл.2.5).

Таблиця 2.5

**Структура земель населеного пункту, яка визначається для розрахунку середньої вартості 1 м<sup>2</sup>**

| Територіальні елементи                                                                                                                                                                                                                                         | Площа, га       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Територія населеного пункту с. Стовбина Долина у встановлених межах                                                                                                                                                                                            | <b>416,0000</b> |
| <b>1. Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b>                                                                                                                        | <b>62,4613</b>  |
| Забудовані землі, з них:                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
| - під житловою забудовою                                                                                                                                                                                                                                       | 24,0400         |
| - землі промисловості                                                                                                                                                                                                                                          | 3,3046          |
| - землі громадського призначення                                                                                                                                                                                                                               | 5,0900          |
| - землі комерційного використання                                                                                                                                                                                                                              | 0,3200          |
| - землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)                                                                                                                                                                                     | 9,8527          |
| - землі технічної інфраструктури                                                                                                                                                                                                                               | 0,0521          |
| - землі змішаного використання                                                                                                                                                                                                                                 |                 |
| - землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі                                                                                                                                                                                            | 5,6019          |
| Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (рекомендується виходити із розрахунку не більше ніж 10 соток на ділянку) (142 садиби * 0,10 га) | 14,2000         |

|                                                                                                                                               |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>2. Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b> | <b>353,5387</b> |
| Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)             | 333,4187        |
| - <i>землі під господарськими будівлями і дворами</i>                                                                                         | 11,3500         |
| - <i>землі під господарськими шляхами і прогонами</i>                                                                                         | 1,4700          |
| Ліси та інші лісовкриті площі                                                                                                                 | 4,6000          |
| Інші землі                                                                                                                                    |                 |
| Відкриті землі без рослинного покриву                                                                                                         |                 |
| Внутрішні води                                                                                                                                | 2,7000          |
| Землі, зайняті відкритими розробками, породними відвалами                                                                                     |                 |
| Болото                                                                                                                                        |                 |
| Смуга відводу залізниці                                                                                                                       |                 |
| Під аеропортами та відповідними спорудами                                                                                                     |                 |

Відповідно даним державної статистичної звітності з кількісного та якісного обліку в межах с. Стовбина Долина знаходиться 347,6187 га земель сільськогосподарського використання наведено у таблиці 2.6.

Таблиця 2.6

Кількісний склад земель сільськогосподарського використання

| Категорії земель (га) |                        |          |          |          |          |
|-----------------------|------------------------|----------|----------|----------|----------|
| рілля                 | багаторічні насадження | перелоги | сіножаті | пасовища | Всього   |
| 155,6943              | 133,1358               | -        | 36,2250  | 22,5636  | 347,6187 |

Дані угіддя розмішені в населеному пункті. Вони включені до території, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту.

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

Опрацьовуючи картографічні матеріали, а точніше схему прояву локальних факторів оцінки, виокремлено наступну структуру сільськогосподарських угідь (рисунок 2.4).



Рис. 2.4 Структура сільськогосподарських угідь  
в межах села Стовбина Долина Полтавської області

Для характеристики земельного складу даного населеного пункту складено експлікацію території, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту (таблиця 2.7 і рисунок 2.5);

Таблиця 2.7.

Експлікацію території, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту

| Територіальні елементи                       | Площа, га |
|----------------------------------------------|-----------|
| Сільськогосподарські землі                   | 333,4187  |
| Землі під господарськими будівлями і дворами | 11,3500   |
| Землі під господарськими шляхами і прогонами | 1,4700    |
| Ліси та інші лісовкриті площі                | 4,6000    |
| Внутрішні води                               | 2,7000    |
| Всього                                       | 353,5387  |



Рис.2.5. Склад території, які не враховується при визначенні середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту

Дані угіддя розмішені в населеному пункті. Вони включені до території, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту.

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

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

Таблиця 2.8.

## Структура забудованих земель в межах села Стовбина Долина

| Територіальні елементи          | Площа, га |
|---------------------------------|-----------|
| Під житловою забудовою          | 24,0400   |
| Землі промисловості             | 3,3046    |
| Землі громадського призначення  | 5,0900    |
| Землі комерційного використання | 0,3200    |
| Землі транспорту та зв'язку     | 9,8527    |
| Землі технічної інфраструктури  | 0,0521    |
| Землі для відпочинку            | 5,6019    |
| Всього                          |           |

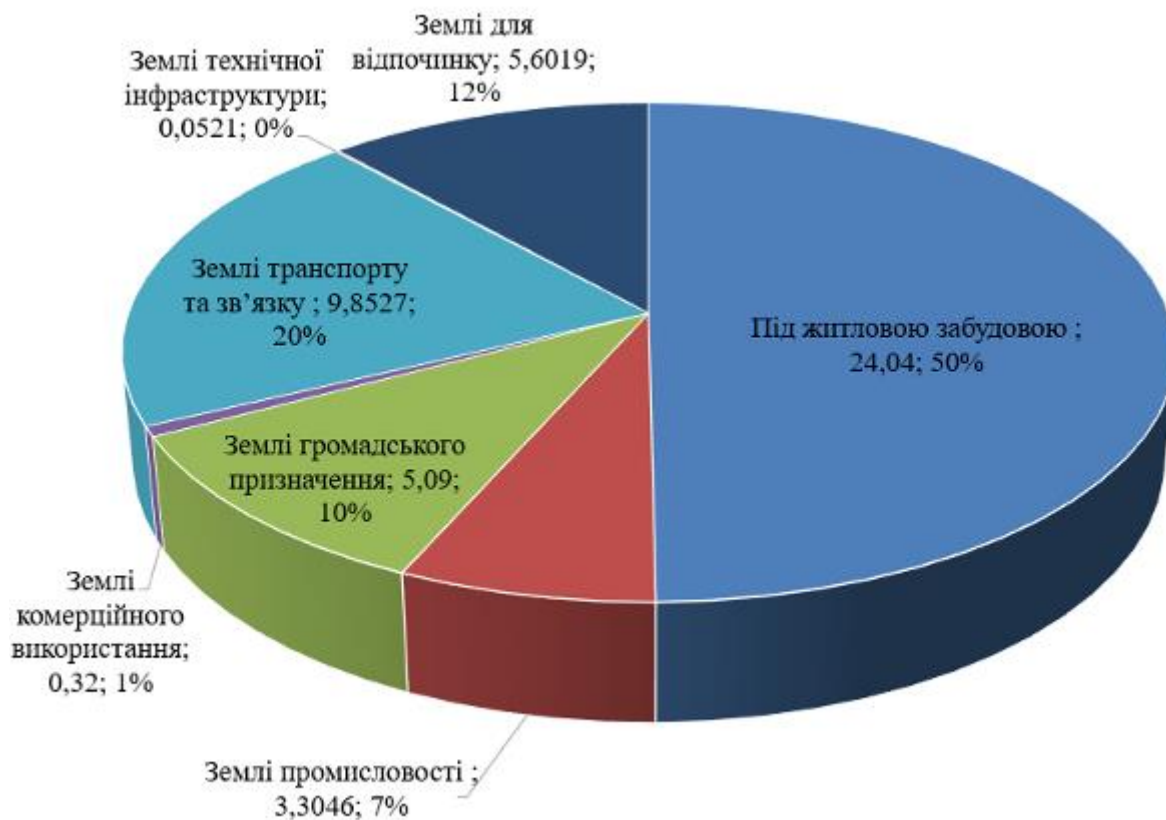


Рис. 2.4. Структура забудованих земель в межах села Стовбина Долина Полтавської області

Було визначено основні агровиробничі групи ґрунтів в межах с. Стовбина Долина. Шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком у таблиці 2.9.

Таблиця 2.9.

#### Експлікація агровиробничих груп ґрунтів

| Шифр | Ґрунти                                                                                                                         |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 53е  | Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані важкосуглинкові                                                    |
| 53д  | Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові                                                 |
| 56д  | Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті середньосуглинкові                                                |
| 92в  | Чорноземи на пісках незмиті та слабозмиті супіщані                                                                             |
| 123д | Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакові ґрунти середньосуглинкові                                                        |
| 135г | Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті засолені легкосуглинкові ґрунти                        |
| 138д | Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні солонцюваті і засолені середньосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50%) |
| 141  | Лучно-болотні, мулуваті-болотні і торфуваті-болотні неосушені ґрунти                                                           |
| 165в | Лучно-чорноземні, лучні і дернові глейові середньо- і сильноосолоділі супіщані ґрунти та солоді                                |
| 210е | Намиті лучні важкосуглинкові ґрунти                                                                                            |

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

### 2.3. Формування рентного доходу на території населеного пункту

В обговорюваних питаннях, що стосуються земельної ренти, часто зазначається про недостовірний її розподіл, а конкретно про те, що земельна

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

Форми утворення та привласнення рентних доходів розкрито у таблиці 2.10.

Таблиця 2.10.

### Форми утворення та привласнення рентних доходів

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

Продовження таблиці 2.10

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

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

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

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

зовнішнім освітленням. Село Стовбина Долина є частково придатним та комфортним для проживання.

#### **2.4. Земельно-оціночна структуризація населеного пункту**

Процес ренто утворення у межах населеного пункту відбувається на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву ренто утворюючих факторів. Дана процедура обумовлює необхідність її землеоціночної структуризації – економіко-планувального зонування території. Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території.
2. Доступність до:
  - місць концентрації трудової діяльності (місць прикладання праці);
  - центрів громадського обслуговування;
  - місць масового відпочинку;
  - центру населеного пункту;
3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення;
5. Екологічна якість території;
6. Соціально-містобудівна привабливість середовища :
  - різноманітність місць прикладання праці;
  - наявність історико-культурних та природних пам'яток ;
  - естетика архітектурної забудови тощо.

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

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

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

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

Процедура кадастрового зонування передбачає досить чітке виділення та характеристикам таких структурних одиниць (рисунк 2.5).

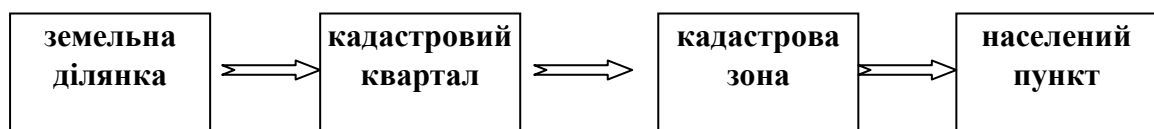


Рис. 2.5 Процедура кадастрового зонування

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

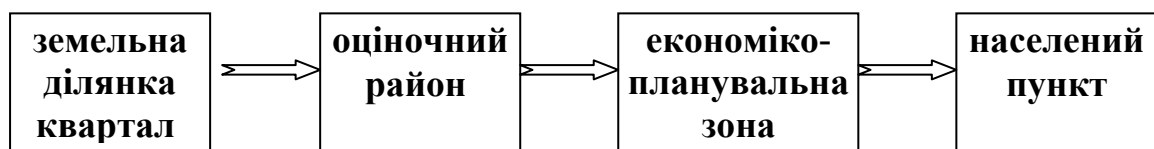
Функціональне зонування передбачає виділення у межах населеного пункту однорідних за характером використання земельних ділянок. Виділяють такі функціональні зони:

- сільбищна територія (ділянки житлових будинків, громадських установ, а також площі, парки, сквери, бульвари, інші об'єкти зеленого будівництва, місця загального користування). У межах сільбищної зони можливе виділення її зон: громадський центр; житлова забудова; зони транспортної мережі й інфраструктури.

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

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

Оціночне зонування передбачає визначення наступних структурних одиниць:



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

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

- економіко-планувальна зона – частина території населеного пункту з певними визначеними межами, сформована на основі згрупованих оціночних районів за однорідністю функціонального використання, близькістю їх місця розташування та майже однакового значення, комплексного індексу.

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

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

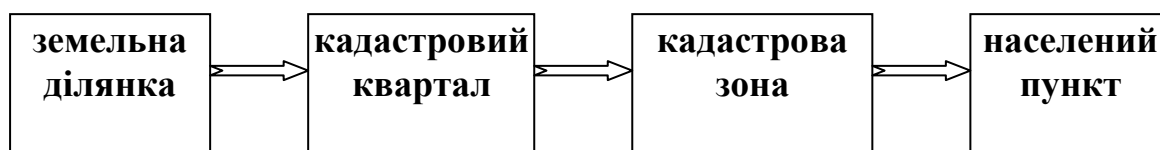
Природно-сільськогосподарське зонування (районування) проводять переважно на сільськогосподарських угіддях за межами населених пунктів, але з урахуванням наявної кількості сільськогосподарських угідь у межах населених пунктів. Дане зонування виконується з урахуванням загальних принципів. Природно-сільськогосподарські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

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

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

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

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



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

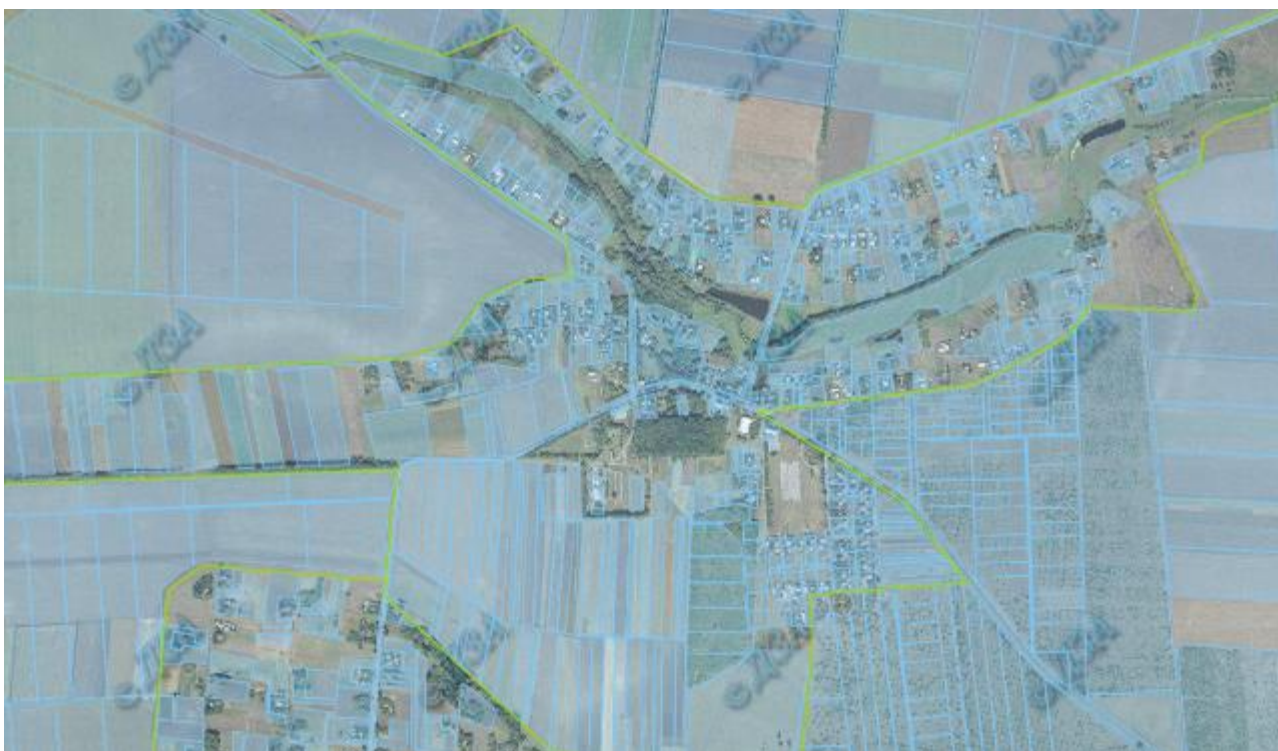


Рис.2.5 Публічно-кадастрова карта села Стівбіна Долина

Межі та кількість економіко-планувальних зон, а також значення коефіцієнтів  $K_{m2}$  не є наперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту. Неодмінною умовою економіко-планувального зонування є виділення землеоціночних одиниць (оціночних районів) - територіально і функціонально визначених утворень, в

межах яких і здійснюється оцінка властивостей земель населених пунктів. Слід пам'ятати, що оціночні райони є робочими одиницями оцінки, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Чим детальніша землеоціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.

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

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх землеоціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території оцінюваного населеного пункту. Після аналізу функціонально-планувальної структури с. Стовбина Долина було виділено 4 оціночних районів.

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

Алгоритм розрахунку має наступну послідовність:

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

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

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

Всі процедури пофакторної оцінки окремих оціночних районів, визначення зонального і локального коефіцієнтів Км2 та Км3 та здійснення економіко-планувального зонування території виконувались із застосуванням програмного комплексу грошової оцінки земель населених пунктів LPS, розробленого спеціалістами відділу інформаційних технологій.

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

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

Таблиця 2.11

Вагові коефіцієнти для кожного з індексів

| Назва факторів                                                | Вага,<br>% |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Доступність до центру населеного пункту                    | 10         |
| 2. Близькість до зупинок зовнішнього пасажирського транспорту | 10         |
| 3. Рівень газопостачання                                      | 10         |
| 4. Рівень електропостачання                                   | 10         |
| 5. Рівень водопостачання                                      | 10         |
| 6. Забезпечення магазинами                                    | 10         |
| 7. Доступність до концентрації місць прикладної праці         | 10         |
| 8. Забезпечення школами                                       | 10         |
| 9. Рівень зашумленості                                        | 10         |
| 10. Якість ґрунтів                                            | 10         |

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

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

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

У результаті проведення економіко-планувального зонування у селі Стовбина Долина було виділено одну зону (межі зони показані на Схемі економіко-планувального зонування).

За результатом функціонального зонування у складі робочої групи складена анкета експертної оцінки економіко-планувальних зон села Стовбина Долина Новосанжарської ТГ Полтавської області (табл.2.12.).

Таблиця 2.12.

#### Анкета експертної оцінки території села Стовбина Долина

| Фактори                                                       | Оціночний район |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                               | 1-ий            |
| 1. Доступність до центру населеного пункту                    | 5               |
| 2. Близькість до зупинок зовнішнього пасажирського транспорту | 5               |
| 3. Рівень газопостачання                                      | 5               |
| 4. Рівень електропостачання                                   | 5               |
| 5. Рівень водопостачання                                      | 5               |
| 6. Забезпечення магазинами                                    | 5               |
| 7. Доступність до концентрації місць прикладної праці         | 5               |
| 8. Забезпечення школами                                       | 5               |
| 9. Рівень зашумленості                                        | 4               |
| 10. Якість ґрунтів                                            | 5               |

На схемі економіко-планувального зонування території відображено одну економіко-планувальну зону.

Опис меж економіко-планувальної зони с. Стовбина Долина Новосанжарської ТГ описано в таблиці 2.13.

Таблиця 2.13.

Опис меж економіко-планувальної зони

| № економіко-планувальної зони | Межі економіко-планувальної зони                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                             | <p>Головним в землеоціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за ренто утворюючими факторами, які впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населеного пункту.</p> <p>Після аналізу існуючої ситуації в селі на основі вивчення та аналізу картографічних та ґрунтових матеріалів, обстеження території населеного пункту було встановлено однорідність території с. Стовбина Долина, тому виділення земельно-оціночних одиниць, та економіко-планувальне зонування за ренто утворюючими факторами не проводилось. Коефіцієнт прийнятий на рівні одиниці.</p> |

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

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

Таблиця 2.14.

Результати по факторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності території ( $I_i$ )

| № району | Середньозважений бал | Середньозважений бал по фактору | Комплексний індекс цінності |
|----------|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| 1        | 1,00                 | 1,00                            | 1,00                        |

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

Таблиця 2.15.

Визначення зонального коефіцієнта  $K_{m2}$

| Економіко-планувальна зона      | Землеоціночний район | $I_i$ | $K_{m2}$ |
|---------------------------------|----------------------|-------|----------|
| 1                               | 1-ий                 | 1,00  | 1,00     |
| максимальне значення по стовпцю |                      |       | 1,00     |
| мінімальне значення по стовпцю  |                      |       | 1,00     |

Значення зонального коефіцієнта приймаємо 1,0 для всієї території села Стовбина Долина, яка сформована в одну економіко-планувальну зону.

## 2.5 Кадастрова оцінка території населеного пункту

Регулювання земельних відносин і управління земельними ресурсами в населеному пункті передбачає розроблення та ведення державного земельного кадастру – багатоцільової реєстраційної інформаційної системи зі збору, обробки, узагальнення, систематизації, збереження, поновлення і

надання відомостей та документів про правовий режим, природний й господарський стан земельних ділянок із розміщеними на них об'єктами нерухомості, а також про юридичних і фізичних осіб, у тому числі утримувачів сервітутів, орендарів і закладоутримувачів, їх права власності, права користування землею та договори на оренду землі.

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

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

Кадастрові дані широко використовуються при вирішенні завдань прогнозування розвитку населених пунктів, планування та забудови їх територій, забезпечення комплексного розвитку соціальної, інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури, обґрунтування політики оподаткування та визначення вартості землі, контролю за раціональним використанням земельних ресурсів.

Земельний кадастр є загальновизнаним засобом забезпечення захисту прав на власність, необхідного для ефективного функціонування приватного земельного ринку. Захист права на земельну власність створює основу для системи організації житлового будівництва за допомогою закладних документів і для системи кредитування приватного господарства.

Бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру, забезпечуючи агровиробниче групування ґрунтів, економічну, нормативну грошову та експертну грошову оцінку земельних ділянок. Бонітування ґрунтів є основою для економічної оцінки землі, яка пропонує механізм розпізнавання різних за якістю ґрунтів через визначення їх придатності для тих чи інших потреб людства за допомогою економічних показників. За допомогою бонітування ґрунтів можна значно підвищити точність економічної оцінки земель, грошової оцінки земельних ділянок та результатів інших розрахунків, що пов'язані із землею як об'єктом товарно-грошових відносин. Згідно даних середньозважені бали бонітетів сільськогосподарських угідь по природно-сільськогосподарському району с. Стовбина Долина зазначено в таблиці.

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

Таблиця 2.16.

Бали бонітету агрогруп ґрунтів

| Шифр агрогрупи | Бали бонітету |                        |          |          |
|----------------|---------------|------------------------|----------|----------|
|                | Рілля         | Багаторічні насадження | Сіножаті | Пасовище |
| 53е            | 55            | 50                     | 55       | 55       |
| 53д            | 49            | 44                     | 49       | 49       |
| 56д            | 34            | 30                     | 29       | 28       |
| 92в            | 27            | 8                      | 19       | 23       |
| 123д           | 33            | 15                     | 33       | 26       |
| 135г           | 10            |                        | 12       | 9        |
| 138д           | 12            | 4                      | 14       | 11       |
| 141            | 6             |                        | 6        | 6        |
| 165в           | 30            |                        | 35       | 35       |
| 210е           | 48            |                        | 51       | 51       |

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

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

**РОЗДІЛ 3**  
**УДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ**  
**НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА СТОВБИНА ДОЛИНА**  
**НОВОСАНЖАРСЬКОЇ ТГ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**3.1. Нормативна грошова оцінка забудованих земель**

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

Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості одного квадратного метра земель в середньому по с. Стовбина Долина. Вона дає узагальнене уявлення про 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 рентоутворення на рівні населеного пункту.

У відповідності з "Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів" базова вартість 1м<sup>2</sup> земель населеного пункту (Ц<sub>нм</sub>) в залежності від рівня освоєння та облаштування його території, а також його місця в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення та визначається за формулою(3.1):

$$Ц_{нм} = \frac{B \times H_{п}}{H_{к}} \times K_{м1} \quad (3.1)$$

Значення коефіцієнта К<sub>м1</sub> є добутком коефіцієнтів, котрі враховують:

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

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

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

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

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

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

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

Вартість освоєння та облаштування населеного пункту с. Стовбина Долина обчислено на підставі:

- Відновної вартості (Сборников № 23-37 Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов);
- Індексу зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках у складі галузей (коефіцієнта переходу від цін 1969 р. до 1984 р. відповідно до додатку № 1 до постановления Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет строк»).

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

Індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (відповідно до листа лист Мінрегіону від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 та наказ Мінрегіону від 06.12.2018 № 335 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України») – 51,46 – коефіцієнт переходу цін 1991 року до цін 2019 року

З огляду на незначну зміну вартісних складових будівництва, станом на 1 січня 2019 року індекси зміни вартості будівельних робіт та показники опосередкованої вартості будівництва житла за регіонами визначені на рівні, встановленому на 1 жовтня 2018 року (лист Мінрегіону від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 та наказ Мінрегіону від 06.12.2018 № 335 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України»).

Аналіз засвідчив, що по переважній більшості наданих показників окремих елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури наведена не повна відновна, а балансова вартість, тобто, без урахування індексації основних фондів, яка здійснювалась за останні роки. В зв'язку з цим для розрахунку повної відновної вартості елементів інфраструктури використовувались натуральні показники. Розрахунок їх наведено в таблиці таблиця 3.1.

Таблиця 3.1

**Витрати на освоєння та облаштування території с. Стовбина Долина**

| Назва показників                                                                     | Одиниця виміру | Натуральний показник | Відновна вартість |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------|------------|
|                                                                                      |                |                      | Вартість          | %          |
| <b>Водопостачання, всього</b>                                                        |                |                      | <b>6755,401</b>   | <b>16</b>  |
| магістральні мережі                                                                  | км             | 7,000                | 5447,904          |            |
| діаметр 100 мм                                                                       |                |                      |                   |            |
| перекачка води                                                                       | тис/добу       | 0,720                | 1307,497          |            |
| <b>Газопостачання, всього</b>                                                        |                |                      | <b>6845,552</b>   | <b>17</b>  |
| магістральні мережі діаметр 100 мм                                                   | км             | 3,700                | 1535,245          |            |
| магістральні мережі діаметр 200 мм                                                   | км             | 6,100                | 4428,265          |            |
| головні споруди (ГРП)                                                                |                | 1                    | 882,042           |            |
| головні споруди (ШРП)                                                                |                |                      |                   |            |
| <b>Електропостачання, всього</b>                                                     |                |                      | <b>4784,398</b>   | <b>12</b>  |
| повітряні магістральні мережі                                                        | км             | 17,410               | 3746,702          |            |
| головні споруди                                                                      |                |                      |                   |            |
| <i>ТП - трансформаторні підстанції закритого типу від 10 кВ</i>                      | об'єкт         |                      |                   |            |
| <i>КТП - комплектна трансформаторні підстанції</i>                                   | об'єкт         | 4                    | 1037,696          |            |
| <i>РП - розподільчі пункти від 10 кВ</i>                                             | об'єкт         |                      |                   |            |
| <b>Зовнішнє освітлення, всього</b>                                                   | км             | 3,850                | <b>4,597</b>      | <b>0</b>   |
| <b>Телефонний зв'язок та провідне радіомовлення, всього</b>                          |                |                      | <b>93,459</b>     | <b>0</b>   |
| <u><b>Телефонний зв'язок, всього</b></u>                                             |                |                      | <b>93,459</b>     |            |
| магістральні мережі                                                                  | км             | 2,100                | 84,969            |            |
| АТС (обладнання) без витрат на устаткування                                          | номерів        | 6                    | 8,490             |            |
| <u><b>Проводове мовлення, всього</b></u>                                             |                |                      |                   |            |
| мережі радіозв'язку                                                                  | км             |                      |                   |            |
| <b>Вулично-дорожня мережа, всього</b>                                                |                |                      | <b>22323,424</b>  | <b>55</b>  |
| Дорога районна місцевого значення (Служби автомобільних доріг у Полтавській області) | км             | 4,600                | 17216,176         |            |
| Житлові вулиці з асфальтовим покриттям                                               | км             | 1,350                | 5052,573          |            |
| Зупинки громадського транспорту                                                      | об'єкт         | 1                    | 54,675            |            |
| <b>ВСЬОГО</b>                                                                        |                |                      | <b>40806,831</b>  | <b>100</b> |

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території с. Стовбина Долина станом на 01.01.2021 рік становить 40806,831 тис. грн., з

яких основна частина припадає на вулично-дорожню мережу 22323,424 тис. грн. (55%).

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м<sup>2</sup> є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території с. Стовбина Долина у встановлених межах. Розрахунок площі здійснювався на основі довідки про склад земель станом на 01.01.2021 року (таблиця 3.2).

Таблиця 3.2.

Структура земель у межах території села Стовбина Долина, які визначаються для розрахунку середньої вартості 1 м<sup>2</sup> метра земель

| Територіальні елементи                                                                                                                                                                                                                                         | Площа, га       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Територія населеного пункту с. Стовбина Долина у встановлених межах                                                                                                                                                                                            | <b>416,0000</b> |
| <b>1. Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b>                                                                                                                        | <b>62,4613</b>  |
| Забудовані землі, з них:                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
| - під житловою забудовою                                                                                                                                                                                                                                       | 24,0400         |
| - землі промисловості                                                                                                                                                                                                                                          | 3,3046          |
| - землі громадського призначення                                                                                                                                                                                                                               | 5,0900          |
| - землі комерційного використання                                                                                                                                                                                                                              | 0,3200          |
| - землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)                                                                                                                                                                                     | 9,8527          |
| - землі технічної інфраструктури                                                                                                                                                                                                                               | 0,0521          |
| - землі змішаного використання                                                                                                                                                                                                                                 |                 |
| - землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі                                                                                                                                                                                            | 5,6019          |
| Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (рекомендується виходити із розрахунку не більше ніж 10 соток на ділянку) (142 садиби * 0,10 га) | 14,2000         |
| <b>2. Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b>                                                                                                                  | <b>353,5387</b> |
| Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)                                                                                                                              | 333,4187        |
| - землі під господарськими будівлями і дворами                                                                                                                                                                                                                 | 11,3500         |
| - землі під господарськими шляхами і прогонами                                                                                                                                                                                                                 | 1,4700          |
| Ліси та інші лісовкриті площі                                                                                                                                                                                                                                  | 4,6000          |
| Інші землі                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| Відкриті землі без рослинного покриву                                                                                                                                                                                                                          |                 |
| Внутрішні води                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,7000          |

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території села Стовбина Долина становлять в розрахунку на один квадратний метр:

$$B = \frac{40806831}{624613} = 65,33 \text{ грн/м.}$$

Згідно “Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”, значення коефіцієнту  $K_{m1}$  є добутком коефіцієнтів, які враховують:

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

Для території села Стовбина Долина  $K_{m1} = 1.2$ , тому що даний населений пункт входить в приміську зону міст з чисельністю населення більше 100 тисяч чоловік.

Таким чином, середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту с. Стовбина Долина обчислена відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», становить:

$$Ц_{nm} = \frac{65,33 \times 6}{3} * 1,2 = 156,79 \text{ грн/м}^2.$$

Завершенням є визначення базової вартості  $1\text{м}^2$  для однієї економіко-планувальної зони із урахуванням відповідного їм коефіцієнта  $K_{m2}$  (таблиця 3.3).

Таблиця 3.3

Грошова оцінка 1 м<sup>2</sup> землі в межах економіко-планувальної зони

| Економіко-планувальна зона      | Землеоціночний район | I <sub>i</sub> | Км2  | Грошова оцінка 1 м2 земель |
|---------------------------------|----------------------|----------------|------|----------------------------|
| 1                               | 1-ий                 | 1,00           | 1,00 | 156,79                     |
| максимальне значення по стовпцю |                      |                | 1,00 | 156,79                     |
| мінімальне значення по стовпцю  |                      |                | 1,00 | 156,79                     |

Значення базової вартості 1м<sup>2</sup> землі становить 156,79 грн. для єдиної економіко-планувальної зони населеного пункту.

Завершальним результатом грошової оцінки є безпосередньо оцінка земельної ділянки. Визначення базової вартості 1 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> земельної ділянки певного функціонального використання (Ц<sub>н</sub>) 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:

$$Ц_n = Ц_{нз} \times Kф \times Kмз \quad (3.2)$$

де Ц<sub>нз</sub> – середня для економіко-планувальної зони вартість 1 м<sup>2</sup> земель (грн.);

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

КмЗ – 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.

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 В.

Розрахована вартість 1 м<sup>2</sup> земельної ділянки певного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон наведена в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Базова вартість 1 м<sup>2</sup> земель різного функціонального використання  
в розрізі економіко-планувальної зони

| Номер економіко-планувальної зони | землі комерційного використання | землі промисловості | землі житлової забудови, транспорту, зв'язку; | землі громадського призначення | землі технічної інфраструктури | землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі |          |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|
|                                   | Кф=2,5                          | Кф=1,2              | Кф=1,0                                        | Кф = 0,7                       | Кф = 0,65                      | Кф = 0,5                                               | Кф = 0,1 |
| 1                                 | 391,98                          | 188,15              | 156,79                                        | 109,75                         | 101,91                         | 78,40                                                  | 15,68    |

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 м<sup>2</sup>, а саме 391,98 грн /м<sup>2</sup>. Найменшу базову вартість мають землі рекреаційного призначення 15,68 грн /м<sup>2</sup>.

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 шляхом множення всіх локальних коефіцієнтів, які проявляються на даній земельній ділянці.

Вплив усіх вищенаведених функціональних факторів і місцезнаходження на вартість земельних ділянок у межах населених пункту відображений на схемі організації нормативно-грошової оцінки населеного пункту.

### **3.2. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель**

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

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 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:

$$G_{agr} = G_y \times B_{agr} : B, \quad (3.3)$$

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

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

$B_{agr}$  – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

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

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

У відповідності із природно-сільськогосподарським районуванням України, с. Стовбина Долина знаходиться в межах 07 агроґрунтового Зіньківсько-Решетилівського природно-сільськогосподарського району Полтавської області.

Середній бал бонітету земель по 07 агроґрунтовому району наведений у таблиці 3.4

Таблиця 3.4.

## Середній бал бонітету земель

| Найменування природно-сільськогосподарського району, шифр району | Рілля, перелоги | Багаторічні насадження (сади) | Сіножаті | Пасовища |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|----------|----------|
| Зіньківсько-Решитилівський (7)                                   | 46              | 42                            | 26       | 25       |

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

Таблиця 3.5

## Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів

| Шифр агрогрупи | Бали бонітету |                        |          |          |
|----------------|---------------|------------------------|----------|----------|
|                | Рілля         | Багаторічні насадження | Сіножаті | Пасовище |
| 53е            | 55            | 50                     | 55       | 55       |
| 53д            | 49            | 44                     | 49       | 49       |
| 56д            | 34            | 30                     | 29       | 28       |
| 92в            | 27            | 8                      | 19       | 23       |
| 123д           | 33            | 15                     | 33       | 26       |
| 135г           | 10            |                        | 12       | 9        |
| 138д           | 12            | 4                      | 14       | 11       |
| 141            | 6             |                        | 6        | 6        |
| 165в           | 30            |                        | 35       | 35       |
| 210е           | 48            |                        | 51       | 51       |

Норматив капіталізованого рентного доходу на землях 07 агроґрунтового Зіньківсько-Решетилівського природно-

сільськогосподарського району Полтавської області станом на 01.01.2020 року 1 га наведено у таблиці 3.6.

Таблиця 3.6

Норматив капіталізованого рентного доходу на землях

| Найменування природно-сільськогосподарського району, шифр району | Рілля, перелоги | Багаторічні насадження | Сіножаті | Пасовища |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|----------|----------|
| Зіньківсько-Решетилівський<br>(7)                                | 29 639,14       | 59 885,84              | 6 280,76 | 4 868,99 |

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

Таблиця 3.7.

Нормативно грошова оцінка сільськогосподарських угідь за агрогрупами

| Шифр агрогрупи | Грошова оцінка 1 га земель с/г використання |                        |           |           |
|----------------|---------------------------------------------|------------------------|-----------|-----------|
|                | Рілля                                       | Багаторічні насадження | Сіножаті  | Пасовище  |
| 53е            | 35 438,10                                   | 71 292,67              | 13 286,22 | 10 711,78 |
| 53д            | 31 572,13                                   | 62 737,55              | 11 836,82 | 9 543,22  |
| 56д            | 21 907,19                                   | 42 775,60              | 7 005,46  | 5 453,27  |
| 92в            | 17 396,89                                   | 11 406,83              | 4 589,79  | 4 479,47  |
| 123д           | 21 262,86                                   | 21 387,80              | 7 971,73  | 5 063,75  |
| 135г           | 6 443,29                                    |                        | 2 898,81  | 1 752,84  |
| 138д           | 7 731,95                                    | 5 703,41               | 3 381,95  | 2 142,36  |
| 141            | 3 865,97                                    |                        | 1 449,41  | 1 168,56  |
| 165в           | 19 329,87                                   |                        | 8 454,87  | 6 816,59  |
| 210е           | 30 927,80                                   |                        | 12 319,95 | 9 932,74  |

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки земель сільськогосподарського використання в межах населених пунктів здійснюється шляхом сумування добутків грошової оцінки кожної агрогруп ґрунтів, що входять до складу даної ділянки. Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів здійснюється на основі використання картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів, яка передається замовнику у складі матеріалів грошової оцінки земель села[22].

### **3.3. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки**

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, що перебуває у власності громадянина К.

Земельна ділянка розташована в с. Стовбина Долина, в першій економіко-планувальній зоні. Площа земельної ділянки - 0,15 га, в т.ч. під забудовою - 0,15 га.

Базова вартість  $1\text{м}^2$  території села, згідно грошової оцінки становить 156,79 грн/м<sup>2</sup>. Зональний коефіцієнт для першої зони Км<sub>2</sub> становить 1,00.

Земельна ділянка розташована:

- у зоні пішохідної доступності до громадських центрів (1,10),
- у зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту (1,10),
- у водоохоронній зоні (1,02).

Таким чином Км<sub>3</sub> дорівнює:

$$\text{Км}_3 = 1,10 \times 1,10 \times 1,02 = 1,2342.$$

Кф = 1,0 - коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки під забудовою.

Грошова оцінка  $1\text{м}^2$  земельної ділянки під житловою забудовою громадянина становить:

$$156,79 \times 1,2342 = 193,51 \text{ грн/м}^2.$$

Грошова оцінка земельної ділянки під забудовою площею 1500 м<sup>2</sup> становить:

$$193,51 \times 1500 = 290\,265,00 \text{ грн.}$$

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, наданої для комерційного використання.

Земельна ділянка розташована в центральній частині с. Стовбина Долина в першій економіко – планувальній зоні. Земельна ділянка площею 0,0010 га надана для комерційного використання.

Базова вартість 1м<sup>2</sup> території села, згідно грошової оцінки становить 156,79 грн/м<sup>2</sup>. Зональний коефіцієнт для першої зони Км<sup>2</sup> становить 1,00.

Земельна ділянка розташована:

- у зоні пішохідної доступності до громадських центрів (1,10),
- у зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту (1,10),
- у водоохоронній зоні (1,02).

Таким чином Км<sup>3</sup> дорівнює:

$$Км^3 = 1,10 \times 1,10 \times 1,02 = 1,2342.$$

Кф = 2,5 - коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки для комерційного використання.

$$156,79 \times 2,5 = 391,98$$

Грошова оцінка 1м<sup>2</sup> земельної ділянки комерційного використання становить:

$$391,98 \times 1,2342 = 483,78 \text{ грн/м}^2.$$

Грошова оцінка земельної ділянки площею 0,0010 га надана для комерційного використання становить:

$$483,78 \times 10 = 4\,837,80 \text{ грн.}$$

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, що перебуває у власності громадянина М.

Земельна ділянка розташована в с. Стовбина Долина. Площа земельної ділянки – 2,00 га, в т.ч. рілля – 2,00 га.

Грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь встановлюється по шкалі грошової оцінки. Назва агровиробничих груп ґрунтів визначається на плані ґрунтового покриття села і представлена таким ґрунтом: Чорноземи на пісках незмиті та слабозмиті супіщані (шифр агрогрупи 92в).

Згідно зі шкалою грошової оцінки визначаємо вартість угідь:

рілля  $17\,396,89 \text{ грн.} \times 2,00 = 34\,793,78 \text{ грн.}$

Грошова оцінка всієї земельної ділянки громадянина М, площею 2,00 га становить – 34 793,78 грн.

#### **3.4. Грошова оцінка земель водного фонду**

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок водного фонду, що розташовані в межах населених пунктів, які використовуються для риборозведення, здійснюється згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

Грошова оцінка земель для рибогосподарських потреб визначається за формулою і дорівнює:

$$Ц_n = П_d \times Р_d \times С_k \times К_m \times К_v \times К_{мц} \times К_i, \quad (3.5)$$

де  $П_d = 19400 \text{ кв. м}$  – площа земельної ділянки (згідно Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку);

$R_d = 0,0211$  грн./ кв. м. на рік – рентний дохід на  $1 \text{ м}^2$  площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу.

$S_k$  = Строк капіталізації рентного доходу визначається для всіх категорій земель (крім земель лісогосподарського призначення) і становить 33 роки, для земель лісогосподарського призначення - 50 років.

$$S_k = 33 \text{ р.}$$

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель ( $K_m$ ) для земель водного фонду приймається рівним одиниці.

$$K_m = 1.$$

$K_v$  - коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки.

$$K_v = K_{v1} \times K_{v2} \times K_{v3} \times K_{v4},$$

Коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів ( $K_{v4}$ ), визначається за формулою

$$K_{v4} = K_{vd1} \times K_{vd2} \times K_{vd3},$$

$$K_{v4} = 1,0 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$$

$$K_v = 1,0 \times 1,0 \times 1 \times 1,00 = 1,00$$

$K_i = 1,8972$  (кумулятивне значення коефіцієнтів за 2013 р., 2014 р., 2015 р., 2016 р. 2017 р., 2018 р.  $= 1,0 \times 1,249 \times 1,433 \times 1,06 \times 1,0$ ) – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, що визначається згідно із статтею 289 розділу VIII Податкового кодексу України.

Підставляємо дані у формулу:

$$C_n = P_d \times R_d \times S_k \times K_m \times K_v \times K_{mz} \times K_i,$$

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить:

Площа ділянки  $P_d = 19400 \text{ м}^2$ , що приймається за даними Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

$$C_n = 19400 \times 0,0211 \times 33 \times 1 \times 1,0000 \times 1 \times 1,8972 = 25\,627,80 \text{ грн/м}^2.$$

У розрахунку на  $1 \text{ м}^2$  з округленням: 1,32 грн/м<sup>2</sup>.

### **3.5. Удосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**

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

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

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

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

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

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

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

Періодичність проведення нормативної грошової оцінки земель повинна відповідати вимогам Закону.

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

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

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

Таблиця 3.9.

Кількісний та відсотковий склад наявної НГО населених пунктів  
України по роках

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

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

Показники Полтавської області бажають бути кращими, оскільки більше тридцяти відсотків населених пунктів мають НГО за 2014, яка вже два роки поспіль рахується застарілою.

Таблиця 3.10

Динаміка проведення НГО населених пунктів Полтавської області

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

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

## ВИСНОВКИ

Виконавши кваліфікаційну роботу магістра на тему «Удосконалення системи організації ведення земельно-оціночних робіт на території населених пунктів Новосанжарської ТГ Полтавської області» можна зробити наступні основні висновки.

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

Наявність нормативної грошової оцінки землі створює належні умови органам місцевого самоврядування, поряд з нормативно-організаційними методами управління розвитком територіальних громад, реалізувати свої управлінські повноваження.

За основу нормативної грошової оцінки земель населених пунктів взято капіталізацію рентного доходу, який отримується від місця розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва й розселення, облаштуванню його території і якості земель із урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов. А також архітектурно-ландшафтної і історико-культурної цінності, екологічного стану та функціонального використання земель.

Новосанжарська селищна територіальна громада – територіальна громада в Україні, в Полтавському районі Полтавської області. Адміністративний центр – селище Нові Санжари. Площа громади – 662,0 км², населення – 22145 мешканців. Кількість закладів, що надають первинну

медичну допомогу складає 25. Територіальна громада складається із 47 населених пунктів.

Село Стовбина Долина знаходиться за 2 км від правого берега річки Полузір'я, на відстані 1 км від села Коби. Селом протікає пересихаючий струмок з загатою.

с. Стовбина Долина розташоване за 14 км від смт Нові Санжари і за 44,1 км від м. Полтава.

Територія села відноситься до сьомого Зіньківсько-Решетилівського природно-сільськогосподарського району.

В селі нараховується 142 садиби з чисельністю населення 375 чоловік.

На території села розміщені школа, дитячий садок, амбулаторія, будинок культури, церква, відділення зв'язку, адміністративний будинок.

Сільськогосподарське виробництво з вирощування сільськогосподарських культур представлено чотирьома фермерським господарствами.

Земельний фонд с. Стовбина Долина Новосанжарської ТГ складає 416,0000 га. Загальна площа забудованих земель становлять 62,4613 га (15,0%). Значну частину території займають сільськогосподарські угіддя 333,4187 га або 80,1% від загальної площі.

У результаті проведення економіко-планувального зонування у селі Стовбина Долина було виділено одну зону. Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території с. Стовбина Долина станом на 01.01.2021 рік становить 40806,831 тис. грн., з яких основна частина припадає на вулично-дорожню мережу 22323,424 тис. грн. (55%).

Витрати на освоєння та облаштування території села Стовбина Долина становлять в розрахунку на один квадратний метр становлять 65,33 грн/м.

Середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту с. Стовбина Долина обчислена відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», становить 156,79 грн/м<sup>2</sup>.

Найбільший коефіцієнт функціонального використання мають землі для будівництва і обслуговування закладів торгівлі, відповідно вони мають і найбільшу базову вартість 1 м<sup>2</sup>, а саме 391,98 грн /м<sup>2</sup>. Найменшу базову вартість мають землі рекреаційного призначення 15,68 грн /м<sup>2</sup>.

Нормативна грошова оцінка земель - одна із основ ефективного використання земельних ресурсів територіальних громад. Це база для встановлення обґрунтованих платежів за землю, а саме розрахунку орендної плати і визначення земельного податку.

#### Основні техніко-економічні показники

| Показник                                                                                     | Одиниця виміру         | Значення        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|
| Назва міста (села)                                                                           |                        | Стовбина Долина |
| Рік виконання оцінки                                                                         | роки                   | 2020            |
| Чисельність населення на 1 січня 2020 року                                                   | осіб                   | 375             |
| Площа села                                                                                   | га                     | 416,0000        |
| У тому числі забудована територія, що приймається до розрахунку середньої (базової) вартості | га                     | 62,4613         |
| Витрати на освоєння та облаштування території                                                | грн. на м <sup>2</sup> | 65,33           |
| Середня (базова) вартість                                                                    | грн. на м <sup>2</sup> | 156,79          |
| Найбільше значення Км2                                                                       |                        | 1,00            |
| Найменше значення Км2                                                                        |                        | 1,00            |