

Міністерство освіти і науки України

Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»

Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою

Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до бакалаврської кваліфікаційної роботи
на тему:

**Проект землеустрою щодо нормативної та експертної грошової
оцінки земель на території села Терешки Полтавського району
Полтавської області**

Розробив: **Антоненко Олександр
Віталійович**
студент гр. 301 БЗп
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 18070

Керівник: **Тимошевський В.В.**
к.е.н., доцент кафедри автомобільних доріг,
геодезії, землеустрою та сільських будівель

Рецензент: _____

Міністерство освіти і науки України

Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»

Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою

Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

ЛИСТ ПОГОДЖЕННЯ

до бакалаврської кваліфікаційної роботи
на тему

Проект землеустрою щодо нормативної та експертної грошової оцінки земель на території села Терешки Полтавського району Полтавської області

Розробив: **Антоненко Олександр Віталійович**

студент гр. 301 БЗп

спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

№ з.к. 18070

Консультанти:

із земельно-правових питань _____ д.е.н., проф. Шарий Г.І.

із земельно-оціночних _____ к.е.н., доц. Тимошевський В.В.

із охорони навколишнього середовища _____ к.т.н., доц. Міщенко Р.А.

Допустити до захисту
зав. кафедри

_____ к.т.н., проф. Литвиненко Т.П.

ВСТУП

За Конституцією України земля – національне багатство і повинна перебувати під особливою охороною держави. Вирішення проблеми справляння плати за землю, за умов ринкової економіки, стає особливо актуальним. Питання справляння цієї плати тісно пов'язане з обліком земельних ділянок, повнота та правильність ведення якого залежить від органів місцевого самоврядування, органів виконавчої влади та землевпорядних органів.

Плата за землю є одним з видів доходів місцевих бюджетів, яка зараховується на спеціальні бюджетні рахунки. Підставою для оподаткування та державного регулювання використання земель в межах територій населених пунктів є грошова оцінка земельної ділянки.

Оцінка є необхідною умовою реалізації платного характеру використання землі, висновку цивільно-правових договорів щодо земельних ділянок, визначення втрат, що вимагають відшкодування при відчуженні земельної власності, а також збитків, нанесених власнику і землекористувачу.

Наявність оцінки земель дає можливість органам державної влади і місцевого самоврядування поряд з нормативно-організаційними методами керування розвитком території реалізувати свої регулюючі повноваження на підставі створення економічних умов і стимулів раціонального використання земель, забезпечити необхідні умови для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок стягування плати за землю й утримання мита при здійсненні цивільно-правових договорів щодо земельних ділянок.

Центральне місце у формуванні земельних відносин у населених пунктах належить реалізації громадянами і юридичними особами конституційного права на землю. Саме власність на землю в сучасних умовах обумовлює зміст інтересів суб'єктів земельних відносин, суть та характер організації

управління землекористуванням в цілому. Земельна власність в містах не носить абсолютного характеру і пов'язана з необхідністю розміщення виробничих, інших об'єктів та житла в певних місцях. Саме через власність настає можливість найбільш повної реалізації інтересів громадян та міста. Лише власники землі, намагаючись максимально збільшити свій прибуток, використовують землю якомога раціональніше, здійснюватимуть значні капіталовкладення як у земельні удосконалення так і в розвиток міської інфраструктури.

Метою удосконалення земельних відносин в населених пунктах повинно стати створення ефективної системи планування використання земель, територіального його розвитку, усунення юридичних перешкод та шляху вільного обігу землі серед громадян та юридичних осіб, гарантування прав власності на землю і землекористування, організація використання земель на платній основі, забезпечення їх охорони в інтересах територіальної громади.

Земельно-оцінна діяльність має важливе значення для формування і функціонування ринку землі. Потреба в ній існує не тільки при приватизації, але і на вторинному ринку. Перехід прав власності на землю, зміна умов земельної власності йди умов її використання передбачає визначення достовірної ціни різноманітних договорів щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Крім того, оцінка земельної власності є обов'язковим компонентом всіх інвестиційних процесів і заставних операцій.

Прийняття на державному рівні ряду законодавчих актів про плату за землю і приватизацію земельних ділянок дало можливість ввести оцінку в правове поле регулювання земельних відносин. Вона стає стрижневим елементом у реалізації державної політики оподаткування і ціноутворення.

Можна стверджувати, що від стану земельно-оціночної діяльності, рівня розвитку її теоретичної і методичної бази залежать темпи здійснення не лише земельної, але й економічної реформи в цілому.

Земельно-оцінна діяльність охоплює як оцінку споживчих якостей земель (їх якість і продуктивність), так і оцінку земельних поліпшень і бізнесу, що розміщені на земельній ділянці, прав щодо землі, наявних правових і планувальних обмежень. Це потребує від спеціаліста з землепорядкування та земельного кадастру професійних знань в різних галузях спеціальних, технічних та гуманітарних наук.

Інформаційною базою для розробки проекту є наступні документи:

1. Загальні відомості про природно-економічні умови села Терешки.
2. Матеріали топографічної зйомки.
3. Матеріали встановлення меж.
4. Земельно-кадастрова інформація.
5. Матеріали ґрунтового обстеження території населеного пункту.
6. Матеріали з інженерно-інфраструктурного облаштування території, їх вартість та ін.
7. Матеріали бонітування ґрунтів, економічної оцінки.
8. Законодавчі документи.

В процесі виконання грошової оцінки земель села Терешки Полтавського району Полтавської області визначена базова вартість одного квадратного метру земель відповідного функціонального призначення з врахуванням функціонально-планувальних, інженерно-інфраструктурних історико-культурних, природно-ландшафтних та санітарно-гігієнічних факторів. На заключному етапі проведена грошова оцінка окремої земельної ділянки за двома видами грошової оцінки; наведено аналіз та порівняння основних показників.

Бакалаврська кваліфікаційна робота складається з текстової частини у вигляді пояснювальної записки і планово-картографічних матеріалів. Пояснювальна записка викладена на 116 сторінках комп'ютерного тексту та ілюстрована кресленнями-вкладинками.

РОЗДІЛ I

МЕТОДИКО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Населений пункт – це визначений суспільною необхідністю компактний ареал концентрації населення з усіма умовами для його існування – праці, побуту, відпочинку; елемент системи розселення. Класифікація населених пунктів має важливе значення при виконанні грошової оцінки їх території . Існує кілька типів класифікації населених пунктів: за категорією, за чисельністю населення, за адміністративним статусом, за місцем у системі розселення та господарськими функціями [10].

Грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється на основі витрат на освоєння та облаштування території з урахуванням:

- природно-кліматичних та інших інженерно-геологічних умов;
- адміністративно-ландшафтної та історико-культурної цінності;
- екологічного стану;
- функціонального призначення

Грошова оцінка земель населених пунктів базується на рентному підході.

Грошова оцінка земель населеного пункту здійснюється в межах встановленої межі населеного пункту [9, 10].

До головних сфер застосування грошової оцінки відносять: оподаткування земель, оренда, приватизація земельних ділянок, передач у власність, спадщину, під заставу, дарування, облік сукупної вартості основних засобів виробництва, визначення розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин приватизації земельних ділянок, земельно - іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку земель [9].

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

В Україні існує два види грошової оцінки земель: нормативна та експертна. Сфери їх застосування регулюються законодавчими та нормативними документами, В свою чергу, за категоріями оцінки грошова оцінка розділяється на оцінку земель населених пунктів, оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) та оцінку земель сільськогосподарського призначення.

На даний момент у галузі оцінки населених пунктів діє достатня кількість законодавчих та нормативних актів, що регулюють і використовуються при її здійсненні .

Проблемами реформування земельних відносин та розвитку земельного ринку в Україні займається велике коло як спеціалістів, так і пересічних громадян, і тому не дивно, що вони висвітлюють питання грошової оцінки в своїх монографіях, книгах, навчальних посібниках. Таким чином, розглянемо та охарактеризуємо деякі основні з них.

У навчальному посібнику "Містобудівний кадастр" під редакцією Ступеня М.Г., Добрянського І.М., Микули О.Я., Шпіка Н.Р. [17] розглядаються питання щодо правового регулювання оцінки земель, яке здійснюється відповідно до Конституції України [1], Земельного кодексу України [2], Законів України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" [3], "Про оцінку земель" [4], інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Наукове видання "Методичні основи грошової оцінки земель в Україні" під редакцією Дехтяренка Ю.Ф. [21,22] та інших присвячена всебічному аналізу грошової оцінки земель. В ній висвітлюються теоретичні та практичні аспекти земельно-оціночної діяльності. Розглянуті науково-методичні

підходи до нормативної та експертної оцінки земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, населених пунктів. Значна увага приділена питанням взаємодії грошової оцінки і земельного кадастру, використанню комп'ютерних технологій, застосуванню в оцінці містобудівної та землевпорядної документації.

У підручнику "Кадастр населених пунктів" [23] під редакцією М.Г.Ступеня, висвітлюються теоретичні основи державного земельного кадастру населених пунктів, дається загальна характеристика, зміст його складових частин і порядок ведення в населених пунктах. Розкриваються особливості ведення державного земельного кадастру населених пунктів, особливості містобудівних чинників, які впливають на організацію раціонального використання земель населених пунктів.

У навчальному посібнику "Теоретичні основи державного земельного кадастру" під редакцією М.Г. Ступеня [24] викладені основи становлення і розвитку земельного кадастру від первісних елементів кадастрової діяльності до сучасних земельно-реєстраційних систем; висвітлена сутність заходів державного земельного кадастру і його складових частин. Включаючи роботи з забезпечення інформацією, реєстрації, обліку й оцінки земельних ділянок; розглянуті сучасні тенденції в світовому кадастровому процесі, характеристики провідних кадастрових систем, стан і перспективи розвитку земельного кадастру, концепція земельної ділянки – конструктивної клітини усіх просторових кадастрових структур.

У монографії "Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні" Третяка А.М. [25] та навчальному посібнику "Управління земельними ресурсами" за редакцією В.В. Горлачука [26], висвітлено теоретичні основи формування земельних відносин в Україні, світовий досвід управління земельними ресурсами та особливості створення такої системи в умовах ринкової економіки; напрями реформи державного земельного кадастру та системи управління земельними ресурсами України; питання

законодавчого забезпечення, кадастрового землеустрою, ціни землі та її оподаткування, фінансові і технічні аспекти, інституційні механізми та процедуру створення системи управління земельними ресурсами.

У населених пунктах земельна рента поділяється на три типи, залежно від власності простору, облік якого в містобудуванні є прерогативою: особливості господарсько - містобудівного освоєння регіону, в якому знаходиться населений пункт; неоднорідність міського простору і планувальної структури міста, селища чи села; локальні умови, притаманні кожній земельній ділянці, її інженерне облаштування, підготовленість території до житлового чи іншого будівництва і т. п [12, 14].

Перший тип земельної ренти формується не тільки за рахунок регіональної виробничої інфраструктури, адміністративного, науково-технічного і соціально - культурного потенціалу міської або сільської системи, а також різниці в суспільних витратах на відтворення основних фондів і трудових ресурсів у різних регіональних умовах [13-16].

Другий – встановлюється для кожного конкретного населеного пункту на основі аналізу його планувальної структури, економічна суть якого полягає в неоднорідності плану території міста або села, що призводить до різних умов організації діяльності виробництва і людей. Сприятливіші умови для землевласників і землекористувачів у центрі міста (села), яке пов'язане з місцями прикладання праці, масового відпочинку, центрами обслуговування. Менш сприятливі умови на периферії [13-16].

Третій тип земельної ренти пов'язаний з благоустроєм локальної території землі залежно від її освоєності, складності інженерно-технічного облаштування і т. п.

Саме ці види ренти зумовлюють величину земельної ренти, а відповідно і ціну на землю [26]. "Управління земельними ресурсами", в якій на основі багаторічних досліджень авторів вперше висвітлено суть , основні етапи розвитку системи управління земельними ресурсами від найдавніших часів

до сучасності. Досвід минулого дає змогу зрозуміти сучасний стан землекористування, визначити його ціннісні орієнтири, альтернативні шляхи розвитку системи управління земельними ресурсами при сучасному становленні ринкової економіки в Україні. Велика увага приділена висвітленню організаційних, економічних, фінансових та екологічних аспектів сучасного управління земельними ресурсами.

Відомі вчені П.Ф. Веденічев та С.Д. Черемушкін відзначали, що для оподаткування необхідно використовувати дані про нормальну дохідність і рентабельність виробництва залежно від класу родючості землі і що головною задачею земельного кадастру є визначення природної родючості ґрунтів. Проблема кадастру і обумовлена тим, що ми не вміємо розмежовувати, яка частина результатів сільськогосподарського виробництва залежить від продуктивності самої землі, а яка є наслідком заслуг працюючих на ній людей, наслідком підвищених затрат, інтенсифікації виробництва. Саме тому ми не вміємо об'єктивно аналізувати результати господарської діяльності, розраховувати дійсні розміри диференціальної земельної ренти [27].

Зокрема, Л.Я. Новаковський і А.М. Третяк вважають, що необхідно здійснювати оцінку землі за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Як вказує Л.Я. Новаковський, вузловим питанням переходу промислового комплексу до ринку є реформування земельних відносин. Запровадження інституту приватної власності на землю потребує від економістів-аграрників, спеціалістів по земельних відносинах, як відзначає Л.Я. Новаковський, вести дослідження в напрямі оцінки земель, врахування її вартості при створенні спільних підприємств [28].

А.М. Третяк вважає, що в основі отримання додаткового продукту у вигляді земельної ренти лежить власність на землю, а тому земельна рента є економічною формою реалізації земельної власності [29].

Б.А. Семененко, М.О. Соколов, О.М. Теліженко відзначають, що нормативна оцінка земель несільськогосподарського призначення базується на капіталізації нормативного рентного доходу за єдиною ставкою капіталізації, що дорівнює 0,03. В нинішніх умовах така норма капіталізації не відповідає реальному стану ринку інвестицій. Проте, для проведення збалансованої фіскальної політики, для чого і служить нормативна оцінка, єдина норма капіталізації земельної ренти тимчасово допустима, оскільки вона забезпечує можливість вирівнювання умов землекористування. В свою чергу, нормативний дохід (прибуток) розраховується, виходячи із єдиної норми віддачі капіталу, тобто витрат на освоєння і облаштування території, який встановлений на рівні 6 %. Вважається, що саме така фондова рентабельність є мінімально допустимою на сучасному етапі розвитку при середніх умовах виробництва. Але відомо, що фактична земельна рента (а значить і вартість землі) навіть при однакових умовах землекористування залежить від багатьох факторів і суттєво відрізняється по регіонах, населених пунктах і економіко-планувальних зонах [30].

Вартість будь-якої земельної ділянки визначається її унікальністю, довговічністю, незамінністю місцеположення, відносною обмеженістю пропозиції на ринку, специфічною корисністю конкретної земельної ділянки, а саме: доступністю, характером використання, рівнем облаштування. Ці споживчі властивості і забезпечують власнику землі одержання додаткового у вигляді земельної ренти. Саме за можливість отримання доходу і справляється плата при передачі земельної ділянки у власність [30].

З цього приводу Л.Я. Новаковський та А.М. Третяк відзначають, що "...пропозиції землі через обмеженість площі на ринку стійкі, в той час як попит на неї досить рухомий і мінливий. Для ринку землі характерний

високий ступінь локалізації і сегментації цільового призначення земельних ділянок, тому ціна продажу й оцінка вартості земельної ділянки не можуть бути, як правило, однакові... Крім того, при оцінці конкретної земельної ділянки обов'язковим є врахування як правової, так і фізичної її природи". На їх погляд, право власності на земельну ділянку суттєво відрізняється від права власності на будь-яку іншу річ, "... воно завжди і обов'язково поділяється між власниками землі і державою. Індивідуальний власник має права: використовувати, продавати, здавати в оренду, дарувати, вийти і ввійти, відмовитись від земельної ділянки. Держава залишає за собою право оподаткування, право відчуження в інтересах суспільства, право охорони державного порядку, право переведення земельної ділянки в руки держави, якщо відсутні законні спадкоємці. Із 10 прав, які складають «набір прав» на земельну ділянку, 6 прав належать індивідуальному власнику і 4 права – державі» [22, 27, 33].

Кручок С.І. у статті "Методи грошової оцінки земельних ділянок" детально описує методи експертної оцінки, що на базі кожного із зазначених методів розробляють різноманітні методики оцінки нерухомого майна. Ці методики оцінки вартості об'єкта використовуються для розрахунку найбільш вірогідної ціни його продажу на відкритому конкурентному ринку. Для дохідних земельних ділянок "метод вартості доходу" є основним, а "метод порівняльної вартості" - допоміжним. Подані алгоритми експертної грошової оцінки земельних ділянок кожним з цих методів, наведені приклади.

Ще в одній статті Кручка С.І. "Обчислення земельної ренти як передумова грошової оцінка ріллі" він дає нам уявлення про ренти, їхнє визначення, економічний зміст. Також були приведені приклади розрахунку земельних рент при екстенсивному та інтенсивному веденні господарства, зроблений їх порівняльний аналіз. Абсолютна земельна рента притаманна всім без винятку земельним ділянкам.

Диференціальна рента визначається наступними факторами:

- вищою природною родючістю;
- зручністю земельних ділянок для обробітку;
- вигіднішим розташуванням;
- інтенсифікацією виробництва.

Розмір земельної ренти залежить від співвідношення між цінами на сільськогосподарську продукцію та цінами на засоби їх виробництва. Фактори, які визначають земельну ренту, визначають також і ціну землі.

Кривобоков М.Г. у своїй статті "Вибір факторів вартості міських земель та їхніх питомих ваг для розрахунку зонального коефіцієнта" характеризує методику та порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, окрема увага приділяється коефіцієнту K_{m2} , який відображає відносні переваги та недоліки економіко-планувальної зони. Підхід до визначення факторів та їхніх питомих ваг базується на результатах створених регресійних моделей і складається з 2-х етапів. На першому етапі з усієї сукупності факторів моделі відбирають тільки ті, які належать до місцеположення у плані міста. Другим етапом є визначення питомої ваги кожного із зазначених факторів. В статті приведені приклади, які подаються у вигляді таблиць, що характеризують важливість тих факторів, які мають найбільшу цінність (що відображають особливості впливу факторів місцеположення на ринкову вартість) [33].

Черняга П. Г. у статті "Кадастрове регулювання, ціноутворення землі в населених пунктах" виражає думку, що для практичного здійснення земельної реформи, формування ринку земельних ділянок і впровадження різних форм власності на землю необхідно розробити чіткий економічний механізм регулювання земельних відносин, важливим елементом якого є оцінка земель. Від методичної й методологічної баз земле-оціночної діяльності та регулювання ціноутворення землі залежить темпи розвитку земельної реформи [27, 33].

Головатюк Н. С. у своїй статті “Роль держави у створенні та розвитку ринку земель” відмічає, що держава повинна забезпечувати реалізацію суспільних інтересів створенням сприятливих умов для ефективного земельного ринку.

Стратегічними напрямками в розбудові ефективного ринку земель є:

- створення умов для розвитку й ефективного функціонування приватної ініціативи;
- створення умов для виникнення розвитку та ефективного функціонування ринку земель;
- зміна функцій та відпрацювання механізмів державного управління розвитком земельного ринку.

Основні види регулювання ринку такі:

- встановлення правил здійснення підприємницької діяльності й взаємодії цих суб’єктів на ринку земельних ресурсів;
- забезпечення захисту прав власності й дотримання правил поведінки;
- втручання в діяльність ринку у випадках порушень ринкових механізмів.

У навчальному посібнику "Основи земельного кадастру" [33] під редакцією М.О. Володіна викладені основи становлення і розвитку земельного кадастру від первісних елементів кадастрової діяльності до сучасних земельно-реєстраційних систем; висвітлена сутність заходів державного земельного кадастру і його складових частин. Включаючи роботи із забезпечення інформацією, з реєстрації, з обліку й оцінки; розглянуті сучасні тенденції в світовому кадастровому процесі, характеристики провідних кадастрових систем, стан і перспективи розвитку земельного кадастру, концепція земельної ділянки - конструктивної клітини усіх просторових кадастрових структур.

Кучер О.О. [34] знайомить нас з нормативно-правовою базою грошової оцінки, а докладніше, закон "Про оцінку земель". В ній наведений перелік

нормативно-правових актів, які безпосередньо стосуються проведення грошової оцінки земель.

Кривов В.М., Решетник П.М. у статті "Оцінка землі та землеоціночна діяльність" детально розглядають перелік нормативно-правових актів, які безпосередньо стосуються і регулюють оцінку землі і землеоціночну діяльність. Особливу увагу автори приділяють експертній грошовій оцінці, яку визначають і враховують при укладанні цивільно-правових угод щодо їх відчуження.

Одним з економічних важелів регулювання земельних відносин в Україні у сучасних умовах, є нормативна грошова оцінка земель. В період переходу економіки держави до ринкових відносин вона виконує такі економічні функції: визначення розміру ставок земельного податку, обґрунтування рівня орендної плати, визначення розміру та вартості земельних часток (паїв), визначення розмірів відшкодування витрат і збитків при відводах земель, судових претензіях, при економічному обґрунтуванні раціонального і ефективного використання земель, визначення вартості земель при створенні статутних фондів, іпотеці землі та ін.

Канаш О.П. [35] у статті "Сучасні проблеми грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення" стверджує, що сфера грошової оцінки обмежується переважно земельним податком.

Таким чином, всі автори дотримуються думки, що грошова оцінка земель має нормативний характер і в її основі лежить рентний дохід, який створюється при середніх умовах виробництва. Вона не враховує такі важливі фактори, як попит-пропозицію на земельні ділянки тієї чи іншої категорії, конкретні умови угоди, інвестування тощо.

Ю.Д. Сулійменко та Р.А. Третяк [31] вважають, що визначення вартості земельних ділянок методом зіставлення цін продажу зорієнтовано на завтрашній день і може бути реалізовано лише при досить розвиненому ринку оцінки землі.

Реалізація методу, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу, на їх облік, ускладнюється відсутністю інституту ринкової оренди ділянок.

Нині в Україні докорінно змінюються форми виробничих та земельних відносин у бік формування реального господаря землі, зацікавленого у результатах своєї праці. Оскільки оподаткування покликано вирівнювати виробничі умови господарювання та стимулювання ефективної діяльності сільгоспідприємств, то основа визначення податків, та рентних платежів, тобто нормативна грошова оцінка, повинна відповідати фактичному потенціалу землі.

Олександр Новіков у статті "Проблеми теорії та практики існуючої грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення" вирішує питання відповідності існуючої грошової оцінки фактичному потенціалу земельних угідь, та обґрунтовує методичні підходи її удосконалення і поновлення. Існуюча нормативна грошова оцінка сільськогосподарського призначення значною мірою оцінює не природний потенціал, а рівень інтенсивності ведення господарства й окупність витрат. Невідповідність нормативної грошової оцінки фактичному потенціалу ґрунтів призводить до значної деформації у системі податкового навантаження на сільськогосподарські підприємства. Тобто рентабельне сільськогосподарське підприємство з високими показниками інтенсивності виробництва, а отже, і показниками економічної родючості буде одержувати диференціальний рентний дохід на гірших відносно інших низькорентабельних підприємств землях і сплачувати вищий земельний податок. Логічно все правильно, але, якщо подивитися на цю проблему з іншого боку, виникає парадоксальна ситуація: низькорентабельні сільськогосподарські підприємства, які нераціонально і неефективно використовують земельні ресурси в процесі поновлення грошової оцінки, отримають відносно низьку нормативну грошову оцінку і, як результат, нижчий рівень податкових платежів.

Зважаючи на це, сільськогосподарські підприємства не будуть зацікавлені у підвищенні економічної ефективності та раціоналізації землекористування. Отже, оподаткування повинно проводитися залежно від якості землі, а не від якості господарювання. Рента, а отже й податок з однакових земель повинні бути ідентичними. У ході проведеного дослідження встановлено, що нормативна грошова оцінка ріллі не повною мірою відповідає фактичному потенціалу землі. Автор пропонує земельну ренту розраховувати по озимій пшениці, оскільки вона вирощується практично на всіх ґрунтах і є найрентабельнішою, наводить формулу для розрахунку нормативної грошової оцінки, яка дає можливість оцінити землі як за якістю, так і за місце розташуванням. Крім цього, формула може слугувати базою для визначення ринкової ціни на землю.

Туровська Л. у статті "Проблеми оцінки земельних ділянок в умовах розвитку ринку земель в Україні" [36] розглядає та аналізує проблеми у методиці проведення експертної грошової оцінки земель з використанням економічного методу та методу залишку. Дослідженню питань недосконалості законодавчої бази приділено важливе місце.

Оцінне зонування міських земель є складним завданням, що характеризується неоднозначністю рішень. Одна й та сама територія може бути поділена на економіко-планувальні зони по-різному, коли застосовуються різні методи або якщо воно виконується різними спеціалістами. Від того, скільки створено зон, та як визначено межі між ними, залежать розмір плати за землю та її територіальний розподіл між землевласниками та землекористувачами.

Ліквідація державної монополії і запровадження приватної власності на землю фізичних та юридичних осіб, розмежування земель державної власності на комунальну і державну, встановлення принципу платності за користування землею для всіх форм власності закріплено в Україні на законодавчому рівні.

Сучасне земельне законодавство України являє собою доволі складну, іноді суперечливу сукупність правових приписів. Земельно-правові норми знайшли своє закріплення як в спеціалізованих джерелах земельного права, так і розташовані в нормативних актах інших галузей законодавства.

В Україні створена нормативно-правова і методична база для виконання нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок. Нормативна грошова оцінка земель здійснюється на землях всіх категорій, а методика передбачає оцінку земель в межах населених пунктів, земель сільськогосподарського призначення і несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів [26].

В Україні існує два види грошової оцінки земель: нормативна та експертна. Сфери їх застосування регулюються законодавчими та нормативними документами. В свою чергу, за категоріями оцінки грошова оцінка розділяється на оцінку земель населених пунктів, оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) та оцінку земель сільськогосподарського призначення [22].

Земельний кодекс України основний законодавчий акт, згідно з яким регулюються земельні відносини в Україні. Для оцінювачів землі важливою є стаття 201, яка присвячена грошовій оцінці земельних ділянок і де визначено спектр застосування грошової оцінки земель:

Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі.

Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо .

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України.

Податковий кодекс України [5] є головним законодавчим актом, який визначає порядок встановлення та плати за земельні ділянки, роль і місце в цьому процесі грошової оцінки земель.

Податковий кодекс України регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема, 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, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Податковий кодекс містить глави про податкову звітність, про роз'яснення та тлумачення податкового законодавства, визначення суми грошових зобов'язань платника податків, порядок їх сплати та оскарження рішень контролюючих органів, про податковий контроль, про облік платників податків, про інформаційно-аналітичне забезпечення діяльності органів державної податкової служби, про перевірки, про погашення податкового боргу, про застосування міжнародних договорів, про відповідальність та пеню.

Також податковий кодекс в розділі про податок на прибуток підприємств визначає перелік платників податків, перелік об'єктів оподаткування, ставки податку, порядок обчислення податку, доходи, витрати, порядок нарахування амортизації, оподаткування операцій особливого виду, особливості оподаткування окремих платників податку, безнадійну та сумнівну заборгованість, оподаткування нерезидентів та спеціальні правила.

І найважливішим пунктом нового кодексу є розділ XIII який визначає всі основи плата за землю. В цьому розділі визначені платники податків, об'єкти оподаткування, ставки земельного податку та ін. [5].

Закон України «Про Державний земельний кадастр» визначає, що державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах Державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. Важливо, що Державний земельний кадастр передбачає обов'язковості внесення відомостей про всі земельні об'єкти. Одним із базових принципів ведення кадастру є відкритість та доступність відомостей, загально прийнятті механізми одержання, поширення і зберігання інформації.

Метою ведення державного земельного кадастру є:

- гарантування прав власників і землекористувачів;
- регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами; організації раціонального використання та охорони земель;
- здійснення землеустрою; контролю за використанням та охороною земель;
- обліку цінності земель у складі природних ресурсів;
- інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих фізичних та юридичних осіб;
- встановлення обґрунтованих розмірів плати за землю.

Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” [3] визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна. У статті 3 Закону дається визначення майна, що оцінюється: “майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, у

тому числі земельні ділянки, будівлі та споруди, цілісні майнові комплекси всіх форм власності”.

Подальшого розвитку оцінка земель і землеоціночна діяльність набули у Законі України “Про оцінку земель”, прийнятому Верховною Радою України 11 грудня 2003 року, де чітко визначено нормативно-правові засади проведення оцінки земель, професійної діяльності в сфері і з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування і ринку земель.

Вказаним Законом встановлено й порядок видачі кваліфікаційного свідоцтва, яке є документом, що посвідчує право суб'єкта на оціночну діяльність у формі практичної роботи з оцінки землі. Будь-яка особа, яка пройшла навчання за програмою базової підготовки та стажування у вигляді практичної діяльності й займається приватним підприємством, може одержати кваліфікаційне свідоцтво і ліцензію на проведення оціночних робіт.

Закон України “Про оцінку земель” [3]. Оцінка земель є важливим фактором регулювання і розвитку суспільних соціально-економічних відносин в Україні. У її практичних результатах заінтересовані як власники земель, землекористувачі, так і державні органи влади, місцевого самоврядування.

В умовах функціонування ринкової економіки оцінка земель набуває якісного нового значення – забезпечення інституційного регулювання земельних відносин на засадах платності землекористування. Необхідна передумова цього – розвиток правової бази у сфері оцінки земель.

У зв'язку з цим виникла потреба в удосконаленні чинної правової бази з оцінки земель із метою унормування правових засад оцінки земель і землеоціночної діяльності в Україні.

11 грудня 2003 року Закон України “Про оцінку земель” прийнято. У його преамбулі зазначено, що він “...визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні...”.

У статтях 1-11 наведено загальні положення оцінки земель в Україні: основні терміни оцінки земель та їх визначення, законодавство, що регулює діяльність з оцінки земель, об'єкти, суб'єкти оцінки земель, принципи і види оцінки, а також діяльність у сфері оцінки, в тому числі професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, права та обов'язки суб'єктів оціночної діяльності в сфері оцінки земель.

Оцінка земель функціонує на певних принципах її реалізації. В Законі визначено такі основні принципи [3]:

- Законності, дотримання норм і положень законодавства у сфері оцінки;
- Єдності методологічного та інформаційного простору в сфері оцінки земель;
- Безперервності процесу оцінки;
- Доступності використання даних з оцінки земель;
- Рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління в сфері оцінки земель, а також фізичні юридичні особи, які у встановленому порядку заінтересовані або мають право на проведення землеоціночних робіт. Причому оцінювачі відповідно до положень цього Закону повинні мати ліцензію на виконання землеоціночних робіт, а оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок, крім того, повинні одержати кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок. До суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель належать також юридичні особи, що одержали ліцензії на проведення робіт із землеустрою [27].

У Законі зазначено, що оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит і одержали кваліфікаційне свідоцтво

оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Крім того, встановлено, що для одержання кваліфікаційного свідоцтва з експертної грошової оцінки земельних ділянок необхідно пройти стажування протягом одного року.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

2.1 Загальні відомості про населений пункт

Село Терешки Полтавського району Полтавської області знаходиться в Західній частині на відстані 5 км від обласного центру – міста Полтава (рис. 1).

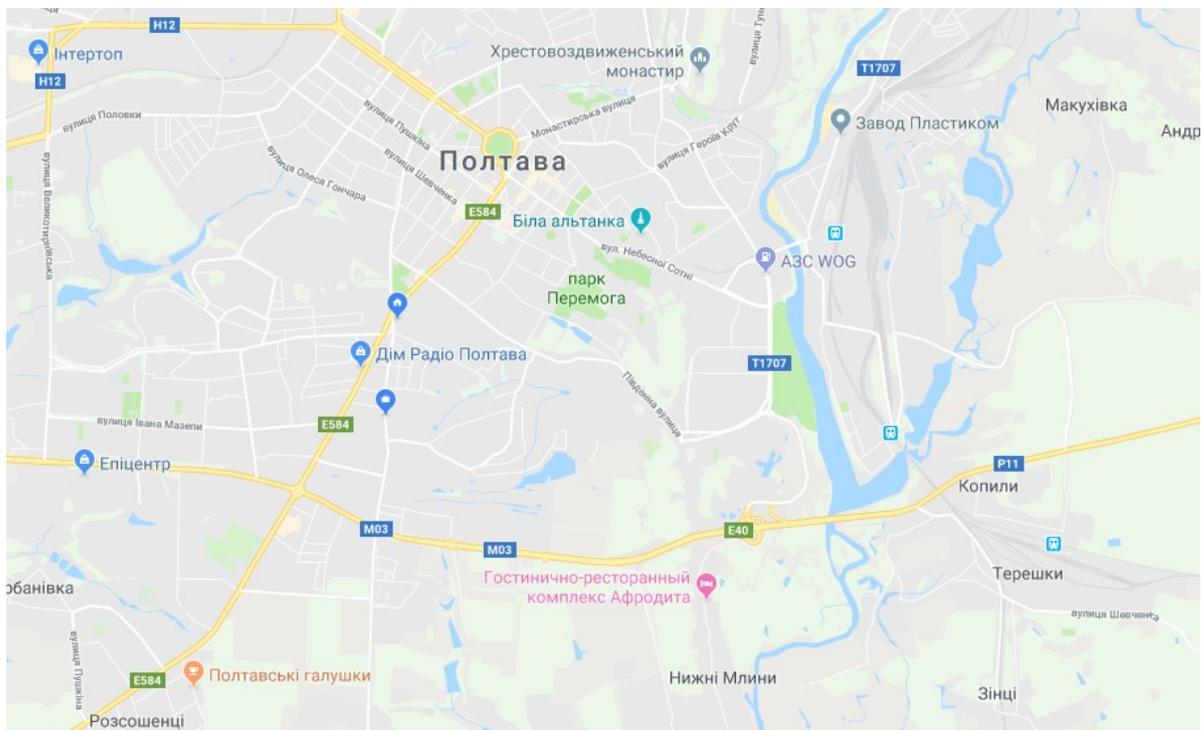


Рис. 1. Місце розташування с. Терешки

Площа населеного пункту за матеріалами перерозподілу земель складає 207,8 га, яка погоджена Терешківською сільською радою та затверджена Полтавською районною радою.

В селі нараховується 960 садиб з чисельністю населення 2343 осіб.

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одноповерховою забудовою. Забудова садибного типу, малоповерхова, розміщена по периметру.

Територія села за функціональним призначенням поділяється на сельбищну та промислову.

Промислова територія примикає до залізниці. В економічній сфері слід відмітити такі підприємства:

- ТОВ «Інстаіл» - виробництво та реалізація алмазного інструменту
- ТОВ «Полтава – сад»
- ПАТ УМБ №23
- ПрАТ виробничих підприємств
- ТОВ "Цемахінвестбуд трейдинг лімітид".

Село має власний громадський центр. Він представлений землями громадського призначення та комерційного використання (Виконком Терешківської сільської ради, магазини, Терешківська ЗОШ I – III ступенів Полтавської районної ради, Терешківська медична амбулаторія, «Укрпошта»).

В селі нараховується 9 багатоповерхових будинків, а також соціально-побутові та культурні заклади.

На території населеного пункту розташована Терешківська ЗОШ I – III ступенів Полтавської районної ради (2,22 га). Школу відвідують учні двох населених пунктів: с. Терешки та с. Копили, всього 64 учнів.

Село забезпечене інженерними мережами електропостачання, газопостачання, водопостачання, зовнішнім освітленням, мережею телефонного зв'язку та радіомовлення. В центральній частині населеного пункту, в районі багатоповерхової громадської забудови, є мережа теплопостачання та каналізації.

Основною структурно – планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одно- та двоповерховою житловою забудовою. Забудова садибного типу, по периметру.

Джерелом електропостачання с. Терешки 10 комплектних трансформаторних підстанцій, мережа повітряних ліній електропередач 0,4 кВ – 17,86 км, 10 кВ – 3,68 км.

Джерелом газопостачання є 4 діючі шкафні регуляторні пункти та 4 газорегуляторних пунктів, що обслуговують сільську систему газопостачання. Металеві шкафні регуляторні пункти – без теплової ізоляції.

Село Терешки має централізоване газопостачання, яким охоплено більше 70 % забудованої території. В даний час село газифіковане природнім газом від магістрального газопроводу «Шебелинка-Полтава-Київ» по двоступеневій схемі через газопроводи високого та низького тиску.

Водопровідна мережа по населеному пункту складає – 3,9 км.

Населення села, де немає водопровідної мережі, користується водою із особистих шахтових колодязів.

На даний час в населеному пункті централізована каналізація, яка працює по повній роздільній системі розвинена недостатньо. Каналізаційна мережа підведена лише до Терешківської школи та багатоповерхової забудови.

Переважає більшість будинків різноманітного призначення обладнана вигребами.

Теплопостачання здійснюється від опалювальної котельні, що працює на газі. Мережа теплопостачання – 0,9 км.

З північно – західної частини села на схід проходить залізнична магістраль Полтава – Красноград. В напрямку північний захід – південь проходить ділянка залізничної магістралі Полтава – Кременчук. У селі є однойменна залізнична платформа на лінії Полтава – Кременчук. Зупинний пункт знаходиться на південній околиці села. Зупинка прилягає до залізничного переїзду на дорозі з Терещків до Полтави. На пункті зупиняються приміські потяги. Відстань до станції Полтава – Південна – 4 км.

Терешки також мають приміське автобусне сполучення з обласним центром. Кожну годину із села в м. Полтава курсує рейсовий автобус. На території села є дві автобусних зупинки.

Через населений пункт проходить автомобільна дорога загального користування районного значення з асфальтовим покриттям:

- С 171974 /М-03/ - Терешки – Микільське - /Т-17-12/, протяжністю 1,1 км.

Більшість вулиць – із твердим покриттям.

На території села є одне кладовище (1,0 га), що обслуговує населений пункт.

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

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

Територія села відноситься до 01 Карлівського агрогрунтового (природно-сільськогосподарського) району.

Рельєф території села - хвилястий. Грунтові води залягають, як правило, на глибині понад 3 метрів.

Грунтовий покрив території, в основному, представлений дерново-підзолистими глейовими глинисто-піщаними відкладеннями.

Територія села безпечна щодо затоплення поверхневими водами.

Згідно архівної землевпорядної документації, щодо водоохоронних зон на території Полтавського району, с. Терешки розташоване у водоохоронній зоні.

Небезпечні геологічні процеси відсутні.

Згідно вихідної інформації щодо місцезрешування, площі кладовищ частина с. Терешки розташована в санітарно - захисній зоні кладовища.

2.2. Характеристика використання земельного фонду

Для проведення грошової оцінки земель необхідно мати достовірні дані про розподіл земель за категоріями та функціональним використанням земель населеного пункту. Як зазначалося раніше, загальна площа села складає 207,8 га. На території села Терешки виділені наступні категорії земель (рис. 2): землі сільськогосподарського призначення (рілля, пасовища, багаторічні насадження, господарські будівлі та двори тощо); землі житлової та громадської забудови; землі рекреаційного призначення, землі промисловості, землі водного фонду.



Рис. 2. Розподіл земельного фонду села Терешки за категоріями

Територія населеного пункту поділяється за функціональним використанням (рис. 3). Віднесення земель до груп функціонального використання проводиться відповідно до видів економічної діяльності та стандартної класифікації забудованих земель. За функціональним використанням на території населеного пункту були виділені наступні землі: землі житлової забудови; землі комерційного використання; землі громадського призначення; землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі; сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища); сільськогосподарські землі (господарські будівлі, двори, шляхи тощо).



Рис. 3. Розподіл земельного фонду села Терешки за функціональним використанням

За функціональним використанням на території населеного пункту були виділені наступні землі: землі житлової забудови; землі комерційного використання; землі громадського призначення; землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі; сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища); сільськогосподарські землі (господарські будівлі, двори, шляхи тощо).

Отже, можна зробити висновок, що найбільшу площу земель в населеному пункті займають сільськогосподарські землі та землі житлової забудови.

Більш детально та наглядно розподіл за категоріями населеного пункту та функціональне використання земельних ділянок, розташованих на його території, показано на кресленні – Схема функціонального використання території та інженерно-інфраструктурного облаштування с. Терешки (рис.4).

Схема функціонального використання території та інженерно-інфраструктурного облаштування с. Терешки (рис. 4).

2.3. Кадастрова оцінка території

З метою виділення в межах України природно-сільськогосподарських районів із сталими природно-кліматичними показниками здійснюється структуризація території України на зони та гірські області, провінції, природно-сільськогосподарські округи та райони. При цьому враховується однорідність властивостей ґрунтів та природно-кліматичних умов, особливості сільськогосподарського виробництва, а також адміністративно-територіальний поділ України.

Виходячи з цих критеріїв, територію України поділено на 5 природно-сільськогосподарських зон (лісова — Полісся, лісостепова — Лісостеп, степові — Степ, Степ посушливий, Степ сухий) і дві гірські області (Карпатська і Кримська). Зони виділяються за ознаками зональних особливостей генезису ґрунтів і зонального типу сільськогосподарського виробництва.

Гірські природно-сільськогосподарські області характеризуються подібними поясними типами висотної зональності і схожими типами

сільськогосподарського використання земель. Зони і області поділяються на природно-сільськогосподарські провінції, які в межах зони розташовуються зі сходу на захід і відрізняються за кількістю опадів та кліматичними умовами. Кожна з провінцій характеризується певним набором сільськогосподарських культур і типом агротехніки. В Поліссі виділяють Західну, Правобережну і Лівобережну провінції; в Лісостепу – теж Західну, Правобережну і Лівобережну; в Степу посушливому – Придунайську, Правобережну, Лівобережну та Північно-Кримську. Степ сухий не поділяється на провінції. Карпатська область поділяється на три провінції Передкарпаття, Карпати, Закарпаття. Кримська область поділяється на дві провінції: Кримську гірську і передгір'я та Південний берег Криму. Всього на території України нараховується 19 природно-сільськогосподарських провінцій [27, 33].

У межах природно-сільськогосподарських провінцій виділяються природно-сільськогосподарські округи, які характеризуються сталими геоморфологічними особливостями території, ґрунтового покриву, кліматичними характеристиками та складом ґрунтоутворюючих порід. Округи виділяються за узагальненими типами рельєфу і характером ґрунтоутворюючих умов з урахуванням однорідності ґрунтового покриву і агрокліматичних показників. Всього в 19 провінціях виділено 32 природно-сільськогосподарських округи. Кожен округ характеризується певними особливостями рельєфу та типом ґрунтового покриву [27, 33].

Кінцевою метою природно-сільськогосподарського районування території України є встановлення меж природно-сільськогосподарських районів, які виділяються в межах кожного з округів. При цьому враховуються наступні критерії: близькість кліматичних показників; схожість рельєфу; близькість структури та властивостей ґрунтового покриву; однакова тривалість вегетативного періоду; статистична репрезентативність (тобто, райони мають бути досить великими і близькими за площею, а

показники відповідних критеріїв по них були б найдостовірнішими з точки зору вимог статистичного аналізу).

Природно-сільськогосподарські райони виділяються в межах адміністративних областей, але їх межі не завжди співпадають з межами адміністративних районів. В межах області може бути від 5 до 12 природно-сільськогосподарських районів і кожний з них має сталий номер і назву. На території України загальна кількість природно-сільськогосподарських районів становить 200 [27, 33].

Отже, як було вказано раніше територія села Терешки Полтавського району Полтавської області відноситься до 01 Карлівського агрогрунтового (природно-сільськогосподарського) району [27].

Оскільки крупномасштабні обстеження ґрунтів на території населеного пункту не проводилось, інформація про його ґрунтовий покрив відсутня. Орієнтовна карта ґрунтового покриття території села була складена за допомогою використання наявних карт суміжних територій та допоміжних матеріалів, а саме: топографічних карт, фотопланів, а також рекогносцирувального обстеження території села.

На території села виділено 8 агровиробничих груп ґрунтів (табл. 1):

55e - Чорноземи типові слабо змиті важкосуглинкові;

133б - Лучні глинисто – піщані ґрунти;

134в – Лучні слабо солонцюваті супіщані ґрунти;

135'в – Лучні глибоко середньо та сильно солонцюваті засолені супіщані ґрунти;

143' – Лучні болотні солонцюваті солончакові осушені ґрунти.

За результатами виконаних робіт складено картограму агровиробничих груп ґрунтів (рис. 5).

Інтегрально природні характеристики ґрунтів відображає такий показник як бал бонітету (добротність) ґрунтів, який встановлюється шляхом бонітування ґрунтів.

Таблиця 1

Експлікація агровиробничих груп ґрунтів території села Терешки

Шифр агрогрупи	Тип ґрунту	Площа, га
55 е	Чорноземи типові слабо змиті важкосуглинкові	65,6
133 б	Лучні глинисто – піщані ґрунти	58,9
134 в	Лучні слабо солонцюваті супіщані ґрунти	35,6
135 ‘ в	Лучні глибоко середньо та сильно солонцюваті засолені супіщані ґрунти	29,2
143 ‘	Лучні болотні солонцюваті солончакові осушені ґрунти	18,5

картограму агровиробничих груп ґрунтів (рис. 5)

Бонітування ґрунтів — це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру, а значення балів бонітету заносяться в базу даних державного земельного кадастру. Термін бонітування походить від латинського "bonitas" — доброякісність. Засновником бонітування ґрунтів є вчений-ґрунтознавець В.В. Докучаєв (1854 — 1934 рр.), який в 80-ті роки XIX століття заклав основи генетичного ґрунтознавства [1, 5, 7].

Під бонітуванням ґрунтів слід розглядати оцінку ступеню відповідності властивостей ґрунтів вимогам вирощування сільськогосподарських рослин, тобто, оцінку ґрунтів як засобів праці в сільськогосподарському виробництві. Але нерідко ґрунти, що мають сприятливі для рослин властивості, знаходяться не в кращих природно-

кліматичних умовах, що не дає змоги реалізувати їх потенціал. Тому необхідно комплексно враховувати всі природні фактори, що впливають на врожай сільськогосподарських рослин та на затрати на їх вирощування. Для цього необхідно здійснювати бонітування земель як типу сільськогосподарського ландшафту [7].

Недоліком такого підходу є практична неможливість оцінки природної родючості ґрунтів, тому що вона тісно пов'язана зі штучною родючістю. В процесі сільськогосподарського освоєння угідь ґрунти неминуче еволюціонують і при цьому питома вага штучної родючості часто перевищує природну. Варто зазначити, що головними факторами продуктивності землі поряд з якістю ґрунтів є кількість внесених добрив, рівень забезпеченості робочою силою та сільськогосподарською технікою, технологічні умови обробки полів, рівень інтенсивності землеробства та інші.

Роботи з бонітування ґрунтів виконуються згідно з Методичними рекомендаціями по проведенню бонітування ґрунтів, де передбачаються наступні етапи: уточнення природно-сільськогосподарського районування земельного фонду; складання списків агровиробничих груп ґрунтів; агроекономічне обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур; збір і обробку даних про якість ґрунтів; вибір еталонів ґрунту для бонітування; розрахунок балів бонітету ґрунтів. В Методиці розроблені також підходи до бонітування ґрунтів під багаторічними насадженнями, кормовими угіддями та до бонітування ґрунтів особистих підсобних господарств громадян [7].

Об'єктом бонітування є агровиробничі групи ґрунтів в межах природно-сільськогосподарських районів. В 1963 році в Україні було здійснено суцільне обстеження ґрунтів і складено карту агровиробничих груп ґрунтів в масштабі 1:250000. Всього на території України фахівці розрізняють понад 5000 різновидів ґрунтів, але з метою уніфікації та

спрощення процедури обробки показників було прийнято 222 агровиробничі групи ґрунтів. Агровиробниче групування ґрунтів здійснюється за наступними показниками: походженням ґрунтів; їх механічним складом; рівнем родючості та іншими властивостями. Агровиробничі групи ґрунтів пронумеровані в певному порядку і кожна з них має сталий код (позначення) і назву.

Наступним етапом є розробка шкал бонітетів ґрунтів шляхом обробки даних про їх властивості в межах природно-сільськогосподарських районів. Бонітет є інтегрованим показником якості (родючості) ґрунту стосовно конкретної сільськогосподарської культури. Виражений в балах бонітет є відносною величиною, яка інтегрує різнобічні ознаки і властивості ґрунту.

У кожному природно-сільськогосподарському районі для кожної культури визначається еталонний ґрунт (зональний), який є найбільш репрезентативним в межах району по площі, властивостями та родючістю. Це дає змогу родючість інших агрогруп визначати шляхом порівняння їх властивостей з властивостями еталонного ґрунту [7].

Встановлення балів бонітету здійснюється за об'єктивними найбільш сталими природними властивостями ґрунтів, які корелюють з урожайністю культур. В процесі бонітування ґрунтів встановлюється ступінь відповідності властивостей ґрунтів вимогам сільськогосподарських рослин. При цьому до уваги беруться ті властивості ґрунтів, динаміка змін яких найменша і вони добре корелюють з врожайністю сільськогосподарських культур.

До таких властивостей ґрунтів відносяться наступні: вміст гумусу в орному шарі і по генетичних горизонтах; потужність гумусових горизонтів; вміст фізичної глини; індекс фізичного стану; ступінь засоленості; скелетність ґрунтів; кислотність (рН солевого витягу); оглеєність; еродованість; вміст рухомих поживних речовин (фосфору і калію); змитість та інші.

Однією з найбільших проблем бонітування ґрунтів є встановлення еталонних значень оціночних властивостей та виявлення характеру залежності врожайності сільськогосподарських культур від показників властивостей ґрунтів в різних інтервалах їх значень. Для бонітування на кожний природно-сільськогосподарський район необхідно скласти шкалу на 100 бальній основі [7].

Для оцінки сільськогосподарських угідь, розташованих у межах населених пунктів, на які, як правило, відсутні матеріали ґрунтових обстежень, складаються так звані екстраполяційні карти ґрунтів. З цією метою залучаються ґрунтові карти прилеглих територій, а також матеріали аерофотозйомки та інших обстежень, які дозволяють зіставити діагностичні ознаки обслідуваних і необслідуваних земель. Виділені на екстраполяційній карті ґрунтові відміни об'єднуються в агровиробничі групи ґрунтів з відповідними балами бонітету [7].

Шкали бонітетів ґрунтів визначених в межах природно-сільськогосподарських районів дозволяють провести ранжування ґрунтів за родючістю в межах одного району.

Для переведення регіональних шкал бонітування ґрунтів у єдину загальнодержавну систему з єдиною ціною бала (тобто, по зоні вирощування кожної культури) застосовуються так звані екологічні коефіцієнти, які розраховуються через співвідношення багаторічної урожайності певної сільськогосподарської культури на еталонному ґрунті в природно-сільськогосподарському районі до урожайності тієї ж культури на еталонному ґрунті в зоні її вирощування [5, 7].

При здійсненні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення використовуються дані бонітування ґрунтів, проведеного в 1993 році Інститутом землеустрою УААН.

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів наведені у таблиці 2 .

Таблиця 2

Загальні бали бонітету ґрунтів по району

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
55 е	-	56	-	-
133 б	14	-	-	-
134 в	-	-	27	-
135 ' в	10	-	12	9
143 ' в	7	3	-	-

Економічна оцінка земель - це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі [2].

Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення.

Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.

Економічна оцінка сільськогосподарських угідь визначається за їх продуктивністю, окупністю затрат, диференціальним доходом. Вона дає кількісну характеристику родючості ґрунту.

Бонітування ґрунтів та економічна оцінка тісно зв'язані між собою, вони складають єдиний процес визначення виробничої властивості ґрунтів. А економічна оцінка дає характеристику земель не тільки за родючістю, але і по місцю

розташування пунктів реалізації продукції, промислових центрів.

За матеріалами економічної оцінки земель обґрунтовують рішення по міжгосподарському землеустрою. Дані економічної оцінки застосовують при відводі земель для державних та загальних потреб. Оцінка може бути загальною та частковою.

Загальна оцінка передбачає визначення об'єктивних показників родючості, ефективності використання.

Часткова економічна оцінка передбачає визначення ступеню ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах. Об'єктом економічної оцінки земель є державний земельний фонд. Велике значення для економічної оцінки має правильний вибір показників оцінки.

Основними критеріями економічної оцінки земель слід вважати [7, 33]:

1. Розмір валової продукції в галузях народного господарства, визначений на основі бонітету або проектної потужності і виражений в грошових одиницях держави або міжнародної валюти. Даний критерій дає державі, землевласнику, землекористувачу можливість розрахунку оптимального розміру продукції і умов її розподілення (для особистого або державного використання, міжнародного ринку), встановити на основі бонітету, проектних розробок можливості її збільшення до оптимальності.

2. Затрати виробництва – це критерій економічної оцінки, який дає можливість співставляти вартість валової продукції з вартістю затрат виробництва в різних формах їх прояву.

Розмір затрат виробництва визначає: якою ціною і при яких умовах можна отримати даний об'єм продукції. При його розрахунках використовуються три його різновиди, які можуть виступати в самостійній ролі:

- затрати виробництва на технологію (посів, заробітна плата, паливно-мастильні матеріали);
- затрати виробництва на капіталовкладення по зміні бонітування ґрунтів;
- затрати виробництва, пов'язані з комплексом і витратами на проведення природоохоронних заходів.

3. Диференційний (капіталізований) доход – це прибуток, гарантуючий землекористувачу щорічне економічне забезпечення при використанні земель різної якості (табл. 3).

Таблиця 3

Розмір диференційного рентного доходу

на землях різної якості

№ п.п.	Назва агрогрупи	Диференційний рентний доход, грн./га
1	55 є	580,6
2	135в	112,5
3	134в	129,5
4	133б	107,2
5	143	90,2

Використання кадастрової оцінки створить необхідні передумови для переходу на якісно новий рівень державного управління земельними ресурсами, землеустрою, моніторингу земель, державного контролю за використанням та охороною земель, планування та справляння земельного податку.

Достовірна і повна інформація про земельні ресурси сприятиме збільшенню надходження до державного та місцевих бюджетів коштів від плати за землю, організації її раціонального використання та охорони, оперативному регулюванню земельних відносин, обґрунтуванню розмірів плати за землю, реформуванню земельних відносин та впровадженню регульованого ринку землі.

2.4. Показники формування рентного доходу

Земельні відносини є вольовими суспільними відносинами, носять об'єктивний характер і є економічними відносинами [27]. Землю включено в сферу виробництва, оскільки забезпечуючи людину їжею і готовими засобами життя, вона стає об'єктом присвоєння, тобто, власністю. Всяке виробництво є присвоєння індивідуумом предметів природи в тій або іншій формі власності. Виникнення відносин власності на землю, як умови матеріального виробництва й іншої соціальної діяльності, зумовлює економічний характер земельних відносин, в основі яких лежить земельна рента.

Рента є економічною формою реалізації земельної власності.

Наявність власності на землю зумовлює отримання землевласником додаткового доходу, який виступає як земельна рента. З яких би складових частин не складався цей дохід, для нього з власне земельною рентою загальне те, що він визначає вартість (ціну) землі, що є не що інше як капіталізований дохід від надання землі в оренду. Саме безпосередній зв'язок між ціною землі та земельною рентою зумовлює необхідність більш детальнішого розгляду природи земельної ренти.

Хоча особливості прояву земельної ренти на землях, віднесених до різних категорій земель, суто індивідуальні, закони рентоутворення єдині для всіх земель.

Виділяють такі основні форми земельної ренти: абсолютну, диференціальну, монопольну.

У зв'язку з тим, що в межах сільських населених пунктів значну площу займають саме сільськогосподарські угіддя, то спочатку ми зупинимося на особливостях утворення земельної ренти в сільському господарстві, яка зумовлюється тим, що земля в сільському господарстві виступає не тільки матеріальною умовою, але й активним фактором виробництва.

Диференціальна земельна рента характеризується відмінностями в природних умовах, які призводять до того, що при однакових витратах на різних за якістю і місцезнаходженням землях виробляється різний обсяг продукції, а відповідно і неоднаковий додатковий дохід, який і є матеріальною основою ренти.

Фактори, які впливають на утворення диференціальної ренти у сільськогосподарському виробництві, поділяються на об'єктивні (родючість земельних ділянок, їх місцезнаходження) і суб'єктивні, що залежать в основному від підвищення інтенсивності ведення господарства, продуктивності праці тощо. Тому, за способом утворення земельну ренту поділяють на два види: диференціальну ренту I (утворюється під дією об'єктивних факторів при одному і тому ж рівні інтенсивності ведення господарства) і диференціальну ренту II (в результаті дії суб'єктивних факторів на одних і тих же земельних ділянках) [15, 16, 22].

Абсолютна земельна рента не пов'язана з природними та економічними факторами ведення сільськогосподарського виробництва, а зумовлена монополією власності на землю. Тобто, власник землі надає земельну ділянку в оренду тільки за плату, навіть в тому випадку, коли земельна ділянка має найгірші показники за якістю та розташуванням. В цьому випадку за умови, що попит на продукцію, яка виробляється в даній місцевості, перевищуватиме її виробництво, складатимуться більш високі ринкові ціни на продукцію, що забезпечить отримання прибутку, який і набирає форми абсолютної ренти [15, 16, 22].

Умовами утворення монопольної ренти є обмеженість і невідтворюваність земель особливої якості чи певні кліматичні умови. Для цих земель характерно те, що лише на них, лише в даних природно-кліматичних умовах можливе виробництво сільськогосподарської продукції з особливими характеристиками. Оскільки збільшення виробництва специфічної продукції не може бути збільшене за рахунок розширення

регіону вирощування та залучення до сільськогосподарського обігу нових земель, а постійний і високий попит на цю продукцію не задовольняється, то виникає можливість встановлення монопольне високих цін. Саме різниця між монопольними цінами і витратами ми виробництво і складає монопольну ренту, яка залишається у землевласника [15, 16, 22].

Закономірності утворення земельної ренти в населених пунктах такі ж, як і в сільському господарстві. Специфіка полягає в тому, що земля в містах розглядається не як засіб (ресурс) виробництва, що притаманно сільськогосподарському виробництву, а як просторовий базис забезпечення життєдіяльності.

Цінність міських земель полягає в їх здатності приносити додатковий прибуток, що виникає у містах перш за все завдяки зручності місцерозташування відносно ринків ресурсів і збуту та інфраструктурному облаштуванню території. За можливість отримання цього доходу власне і справляється плата за міські землі. Вона повинна відповідати грошовій сумі, яка, якщо її вкласти в банк, дасть у вигляді відсотків з вкладу прибуток такого ж розміру, що і рентний дохід, який щорічно одержується з даної земельної ділянки. Тобто, ціна землі — це капіталізована земельна рента [22, 23].

Цінність міських земель складається з показників диференціальної, абсолютної та монопольної ренти.

Диференціальна рента відображає конкретну цінність земельної ділянки і поділяється на ренту за рахунок:

- доступності ділянок, що зумовлена зменшенням витрат на ввіз сировини, матеріалів, комплектуючих виробів та вивіз готової продукції, а також зростанням продуктивності праці робітників внаслідок зниження транспортної втоми;
- освоєності території, що визначається зниженням вартості продукції завдяки скороченій витрат на створенню інженерно-транспортної

- інфраструктури (мереж енерго- та водопостачання, каналізації, шляхів автомобільного та залізничного транспорту тощо);
- ефективності додаткових капіталовкладень в облаштування території, яка зумовлена можливостями і вигодами даної ділянки, а також способом її використання, зокрема, поєднання сумісних між собою функцій: пропозиція додаткових послуг формує за цих умов підвищений попит і таким чином збільшує споживчі властивості ділянки [33].

Абсолютна рента характеризує ефективність цільового використання земельної ділянки. На відміну від диференціальної ренти вона не залежить від конкретних властивостей ділянки, її показники відносяться в цілому до галузі чи виду діяльності, що використовує землю, і визначаються притаманній їй органічній будові капіталу: будь-яка галузь народного господарства використовує землю в якості просторового операційного базису, створюючи тим самим мінімальну галузеву ренту, її можна назвати рентою переваги цілі використання [7, 33].

Монопольна рента в місті утворюється на всіх ділянках незалежно від їх властивостей, так як для розміщення будівництва потрібні ділянки в певних місцях на певних територіях, а пропозиції вільних ділянок в наслідок обмеженості території міста в цілому не відповідають попиту на них. Особливо — в районах, які мають якості, що практично не можливо відтворити: ядро центру, що історично склався; заповідні території, території з оздоровчими властивостями тощо.

Обмеженість міських земель як ресурсу з певними властивостями на кожному часовому етапі розвитку суспільства в рамках окремих регіонів та населених міст призводить до того, що визначальним в ціноутворенні на міські землі є попит на розміщений в найсприятливіших умовах. Тобто, реальна вартість землі може бути встановлена лише за умови існування ринку землі на підставі кон'юнктури попиту і пропозиції. Інакше кажучи, її

формують чотири фундаментальних фактори: попит, пропозиція (точніше – їх обмеженість), корисність та відчуженість об'єктів [7, 33].

Інформаційною базою для визначення витрат, що включають відповідну вартість головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання, газопостачання, вартість твердого покриття вуличної мережі, тобто всіх елементів інфраструктури населеного пункту, є дані державної та відомчої статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства, а також матеріали чергових планів інженерних мереж, які ведуться міськими (селищними) службами, та опорного плану, виконаного в складі генерального плану розвитку населеного пункту. Витрати на освоєння та облаштування території мають представлятися у вигляді повної відновної вартості витрат інженерної інфраструктури. Повна відновна вартість — це сума витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки і визначається на основі їх інвентаризації та переоцінки відповідно до чинного законодавства. Витрати на облаштування с. Терешки наведено у табл. 4.

Таблиця 4

ВИТРАТИ НА ОБЛАШТУВАННЯ СЕЛА ТЕРЕШКИ

<i>Назва показників</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Натуральний показник</i>	<i>Вартість (тис. грн.)</i>	<i>%</i>
1	2	3	4	5
Електропостачання:			4 590,93	9,22
ЛЕП повітряна 0,4 кВ	км	17,86	2 440,68	
ЛЕП повітряна 10 кВ	км	3,68	502,89	
ТП комплектна	одиниць	10	1 647,36	
Вулично-дорожня мережа:			9 800,49	19,68
Дорога загального користування С 171974 (асфальтове покриття) /М – 03/ - Терешки – Микільське /Т-17-12/	км	1,1	2 614,77	

Вулиці (покриття – асфальтобетонне, двошарове) при ширині проїжджої частини 4,5 м	км	4,35	2 878,85	
---	----	------	----------	--

Продовження табл. 4

1	2	3	4	5
Вулиці (покриття – чорне щебенеve одношарове, товщина 8 см із поверхневою обробкою) при ширині проїжджої частини 4,5 м	км	8,0	4 306,87	
Газопостачання:			4 844,04	9,73
Мережа Ø 100 мм	км	9,5	2 503,10	
ШРП	об'єкт	4	100,53	
ГРП	об'єкт	4	2 240,41	
Водопостачання:			23 804,35	47,82
Мережа Ø 100	км	3,9	1 927,41	
Місцеві артезіанські вузли 1 об'єкт	Тис. м ³ води на добу	4,0	4 612,61	
Водозабір	Тис. м ³ води на добу	4,0	17 264,33	
Каналізація:			2 021,16	4,06
Мережа Ø 200 (самопливні)	км	1,7	1 008,03	
Очисна споруда каналізації з механічним очищенням	Тис. м ³ води на добу	0,75	1 013,13	
Теплопостачання:			2 326,89	4,67
Мережа Ø 150	км	0,9	2 164,13	
Опалювальні котельні, що працюють на газі	Гкал/год	0,13	162,76	
Телекомунікації та зв'язок:			1 702,94	1,90
Телефонні мережі	км	4,2	107,91	
АТС без витрат на устаткування	одиниць	900	808,70	
Мережа радіозв'язку	км	9,0	30,75	

Мережа кабельного телебачення	км	4,2	755,58	
Зовнішнє освітлення:			7,05	0,01
Встановлення мачт і світильників зовнішнього освітлення з прокладкою кабельної мережі на вулицях і дорогах	км	9,3	7,05	
Інженерна підготовка і захист території			59,30	0,12
Гідротехнічна споруда	км	0,6	59,30	
Озеленення території та благоустрій кладовища			1 389,73	2,79
Кладовище	га	1,0	1 389,73	
Всього			50 546,88	100

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території в с. Терешки 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.

Вартість головних споруд і мереж електропостачання: 4 590,93 тис. грн.

Повітряні лінії електромереж 0,4 кВ: 17,86 км × 29,2 тис. грн. (вартість 1 км) × 4,68 (індекс змін ринкової вартості БМР) = 2 440,68 тис. грн. (з округленням).

Повітряні лінії електромереж 10 кВ: $3,68 \text{ км} \times 29,2 \text{ тис. грн. (вартість 1 км)} \times 4,68 \text{ (індекс змін ринкової вартості БМР)} = 502,89 \text{ тис. грн. (з округленням)}$.

Вартість витрат на будівництво ТП комплектних складає: $10 \text{ (кількість об'єктів)} \times 35,2 \text{ тис. грн. (вартість об'єкта)} \times 4,68 \text{ (індекс змін ринкової вартості БМР)} = 1\,647,36 \text{ тис. грн. (з округленням)}$.

Загальна відновна вартість вулично-шляхової мережі: 9 800,49 тис. грн.

Вартість дороги районного значення С 171974 /М – 03/ - Терешки – Микільське /Т-17-12/ з асфальтовим покриттям складає 2 614,77 тис. грн.: $1,1 \text{ км} \times 149,407 \text{ тис. грн. (Довідка Служби автомобільних доріг у Полтавській області від 15.07.2010 року № 01-01/429)} \times 15,91 \text{ (індекс змін ринкової вартості БМР)}$.

Вартість освоєння та облаштування вулиць із асфальтобетонним двошаровим покриттям, загальною довжиною 4,35 км та шириною проїжджої частини 4,5 м складає 2 878,85 тис. грн. ($386 \text{ крб. за } 100 \text{ м}^2 * 1,16 * 1,01 * 32,52 * 4,35 \text{ км}$) і обчислена на підставі:

відновної вартості 1 км дороги – 386 крб. за 100 м^2 ;

індексу зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках у складі галузей – 1,16;

територіального коефіцієнта до індексів, встановлених по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках в складі галузей, що враховує особливості зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по полтавській області – 1,01;

індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів – 32,52.

Вартість освоєння та облаштування вулиць із чорним щебеним одношаровим покриттям, товщиною 8,0 см із поверхневою обробкою,

загальною довжиною 8,0 км та шириною проїжджої частини 4,5 м складає 4 306,87 тис. грн. (314 крб. за 100 м² *1,16*1,01*32,52*8 км) і обчислена на підставі:

відновної вартості 1 км дороги – 314 крб. за 100 м²;

індексу зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках у складі галузей – 1,16;

територіального коефіцієнта до індексів, встановлених по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках в складі галузей, що враховує особливості зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по полтавській області – 1,01;

індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів – 32,52.

Вартість головних споруд і мереж газопостачання складає: 4 844,04 тис. грн.

Діаметр труби \varnothing 100 мм = 9,5 км × 56,3 тис. грн. (вартість 1 км) × 4,68 (індекс змін ринкової вартості БМР) = 2 503,10 тис. грн. (з округленням).

Вартість 4 шт. ШРП складає 100,53 тис. грн. (0,643 тис. крб. *1,19*1,01*32,52*4) і обчислена на підставі:

відновної вартості 1 установки – 0,643 тис. крб. за 1 установку;

індексу зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках у складі галузей – 1,19;

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 – 1,01;

індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів – 32,52.

Вартість витрат на будівництво ГРП складає: 4 (кількість об'єктів) \times $119,68$ тис. грн. (вартість об'єкта) \times $4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = $2\,240,41$ тис. грн. (з округленням).

Вартість споруд і мереж водопостачання складає: 23 804,35 тис. грн.

Діаметр труби $\varnothing 100$ мм = $3,9$ км \times $105,6$ тис. грн. (вартість 1 км) \times $4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = $1\,927,41$ тис. грн. (з округленням).

Вартість витрат на будівництво 1 місцевого артезіанського вузла складає: $4,0$ (тис. м³ води на добу) \times $246,4$ тис. грн. (вартість 1 тис. м³ води на добу) \times $4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = $4\,612,61$ тис. грн. (з округленням).

Вартість витрат на будівництво водозабору складає: $4,0$ (тис. м³ води на добу) \times $922,24$ тис. грн. (вартість 1 тис. м³ води на добу) \times $4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = $17\,264,33$ тис. грн. (з округленням).

Вартість головних споруд і мережі каналізації складає: 2 021,16 тис. грн.

Діаметр труби $\varnothing 200$ мм (самопливні) = $1,7$ км \times $126,7$ тис. грн. (вартість 1 км) \times $4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = $1\,008,03$ тис. грн. (з округленням).

Вартість витрат на будівництво очисної споруди каналізації з механічним очищенням складає: $0,75$ (тис. м³ води на добу) \times $288,64$ тис. грн. (вартість 1 тис. м³ води на добу) \times $4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = $1\,013,13$ тис. грн. (з округленням).

Вартість головних споруд і мережі теплопостачання складає: 2 326,89 тис. грн.

Діаметр труби $\varnothing 150$ мм : $0,9$ км \times $513,8$ тис. грн. (вартість 1 км) \times $4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = $2\,164,13$ тис. грн. (з округленням).

Вартість витрат на будівництво опалювальної котельні, що працює на газі складає: $0,13$ (Гкал/год) \times $267,52$ тис. грн. (вартість 1 Гкал/год) \times $4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = $162,76$ тис. грн. (з округленням).

Відновна вартість телекомунікації та зв'язку складає: 1 702,94 тис. грн.

Телефонно інженерні мережі складають: $4,2 \text{ км} \times 5,49 \text{ тис. грн.}$ (вартість 1 км) $\times 4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = 107,91 тис. грн. (з округленням).

АТС без витрат на устаткування: 900 (кількість об'єктів) $\times 0,192 \text{ тис. грн.}$ (вартість об'єкта) $\times 4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = 808,70 тис. грн. (з округленням).

Мережа радіозв'язку: $9,0 \text{ км} \times 0,73 \text{ тис. грн.}$ (вартість 1 км) $\times 4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = 30,75 тис. грн. (з округленням).

Мережа кабельного телебачення: $4,2 \text{ км} \times 38,44 \text{ тис. грн.}$ (вартість 1 км) $\times 4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = 755,58 тис. грн. (з округленням).

Вартість зовнішнього освітлення з прокладкою кабельної мережі на вулицях складає: 7,05 тис. грн.

$9,3 \text{ км} \times 0,162 \text{ тис. грн.}$ (вартість 1 км) $\times 4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР) = 7,05 тис. грн. (з округленням).

Інженерна підготовка і захист території: 59,30 тис. грн.

Гідротехнічна споруда: $0,6 \text{ км} \times 21,12 \text{ тис. грн.}$ (вартість 1 км) $\times 4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2016 року) = 59,30 тис. грн. (з округленням).

Відновна вартість на благоустрій кладовища складає: 1 389,73 тис. грн.

$1,0 \text{ га}$ (площа кладовища) $\times 296,95 \text{ тис. грн.}$ (вартість 1 га) $\times 4,68$ (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2016 року) = 1 389,73 тис. грн. (з округленням).

Дані про витрати на освоєння та облаштування села Терешки будуть використані в подальшому для визначення базової вартості земель даного населеного пункту.

Таким чином, в даному розділі було висвітлено загальні відомості про населений пункт, природні, економічні, соціальні умови села Терешки Полтавського району Полтавської області, дана детальна характеристика використання земельного фонду, а також представлені результати кадастрової оцінки території.

РОЗДІЛ 3.

ЗЕМЕЛЬНО-ОЦІНОЧНА СТРУКТУРИЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

Головним в земельно-оціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворюючими факторами, які впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населеного пункту.

Грошова оцінка передбачає визначення ступеня територіальної неоднорідності, функціонально-планувальних, соціально-економічних, екологічних та інших умов функціонування сільської території, що в кінцевому результаті визначає цінність території окремих частин села [24, 26].

Для проведення пофакторної оцінки цінності забудованих земель села здійснюється земельно-оціночна структуризація території: виділяються земельно-оціночні функціонально-однорідні планувальні одиниці, в межах яких у подальшому здійснено збір, обробка та розрахунок окремих коефіцієнтів якості території.

Виділення оціночних районів і ділянок (кварталів)

Існує кілька підходів до вирішення завдання економіко-планувального зонування, але неодмінною умовою в кожному з них є виділення земельно-оціночних одиниць (оціночних районів) — територіальне і функціонально визначених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населених пунктів.

Оціночні райони є робочими одиницями оцінки, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу, а також від технічних можливостей авторського колективу по обробці та аналізу статистичного матеріалу. Чим детальніша земельно-оціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату. Оціночні райони виділяються у встановлених межах населених пунктів. Вони розділяються: магістралями загальноміського та районного рівня, межею смуги відводу залізниці, природними рубежами (річки, струмки, канали, рівчаки тощо), в окремих випадках — межами ділянок виробничих підприємств [27, 31].

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх земельно-оціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту. До оціночних районів не включається смуга відводу залізниці, за винятком привокзальних площ. Межі оціночних районів, як правило, не повинні перетинати меж адміністративних районів та порушувати планувальну мережу населеного пункту. Кількість оціночних районів суттєво залежить від географічних та планувальних особливостей [27, 31].

Існують чотири методи оцінки оціночних районів населеного пункту:

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

Вартісний метод базується на переведенні дії кожного з факторів, які впливають на якість території в певну суму грошей. Транспортно-функціональна зручність оцінюється через втрати виробництва за рахунок транспортної втоми при пересуванні; екологічна якість — через втрати

населення та виробництва через негативний вплив окремих санітарно-гігієнічних інгредієнтів; соціальна привабливість — через підвищення продуктивності праці за рахунок естетичного задоволення тощо [31].

Цей метод активно розвивався і в свій час широко застосовувався при оцінці різних населених пунктів. Однак, на сьогодні, через складність збору інформації про вартість окремих факторів в межах оціночних одиниць, а також некоректність оцінки деяких з них, цей метод не застосовується.

Функціональний метод є одним з головних при здійсненні пофакторної оцінки території. В основу метода покладено оцінку кожного з факторів через його функціональні показники — щільність, віддаленість, можливість нарощування потенціалу, зв'язність тощо.

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

Оцінка *транспортно-функціональної зручності території* (доступність до центру населеного пункту, концентрованих місць прикладання праці, центрів обслуговування, основних місць відпочинку).

Якість території будь-якого оціночного району визначається перш за все зручністю його розміщення по відношенню до інших ділянок населеного пункту. Певна абстрактність поняття зручності в даному випадку конкретизується функціональним "навантаженням" районів міста. Головними міськими функціями, як відомо, є: житлова, культурно-побутова, рекреаційна та функція забезпечення населення місцями прикладання праці. Саме розташування району відносно об'єктів, що забезпечують ці функції, і визначає рівень зручності його розміщення в місті. Цей рівень зумовлюється двома факторами: з одного боку він залежить від витрат часу на пересування людей із одного району до об'єктів, розташованих на території інших

районів, а з другого боку — визначається наявністю цих об'єктів у самому районі. Кінцевим результатом визначення рівня транспортно-функціональної зручності оціночних районів стає інтегральний індекс [31].

Оцінка *екологічного стану території* є одним з головних факторів, що визначає цінність окремих ділянок території міста. Його оцінка здійснюється на основі визначення концентрації (інтенсивності дії) того, чи іншого забруднювача довкілля і відображає екологічну якість території оціночних районів.

Екологічний стан території окремих ділянок міста може бути виражений інтегральним індексом, що агрегує в собі показники дії різних екологічних факторів на якість території. Основними серед них можна назвати: *рівень забруднення повітря, акустичне, електромагнітне та радіаційне забруднення території, забруднення води та ґрунту.*

Оцінка *інженерно-інфраструктурного забезпечення території* базується на вивченні умов забезпечення оціночних районів об'єктами інженерної інфраструктури, чи в (разі їх відсутності) можливості підключення виробничих та інших об'єктів району до міських інженерно-інфраструктурних мереж. Оцінка проводиться по окремих складових інженерної інфраструктури з визначенням на кінцевому етапі інтегрального індексу інженерно-інфраструктурного забезпечення оціночних районів [31].

Оцінка *функціонально-планувальних якостей території.*

Функціонально-планувальні якості території населеного пункту (планувальна структура, функціональне використання, щільність забудови та населення) враховуються, як правило, на стадії земельно-оціночного районування населеного пункту. В той же час, в окремих випадках виникає необхідність додаткового вивчення даного фактора. З цією метою визначається інтегральний *індекс функціонально-планувальної неоднорідності території.* Цей індекс є інтегруючим добутком кількох коефіцієнтів, які визначають індекс:

- щільності населення оціночного району;
- щільності денного населення оціночного району;
- щільності забудови оціночного району;
- планувальної неоднорідності території оціночного району [31].

Соціологічний метод є одним з найкоректніших при пофакторному аналізі якості території оціночних районів. В той же час він є найдорожчим, оскільки вимагає проведення адресного соціологічного опитування мешканців оціночних районів. Цей метод доцільно застосовувати при грошовій оцінці крупних та найкрупніших міст.

Суть соціологічного методу полягає у визначенні за допомогою спеціальної соціологічної анкети відношення мешканців міста (для визначення загальної кількості респондентів та "сліпої" вибірки їх адрес використовується спеціальна методика) до кожного з факторів. Оцінка здійснюється за 5-бальною або 10-бальною шкалою і потім узагальнюється методами математичної статистики [33, 34].

Експертний метод є найпоширенішим серед методів грошової оцінки. Він базується на оцінці групою експертів, які добре знають умови населеного пункту. Кількість експертів має бути кратною бальної шкали, за якою проводиться оцінка факторів (не менше 5 при 5-бальній та не менше 10 при 10-бальній). Експертна анкета мало чим відрізняється від анкети, що застосовується в соціологічній оцінці. Запитання стосуються оцінки транспортно-функціональної зручності оціночного району, рівня його інженерного забезпечення, екологічного стану, соціально-містобудівної привабливості середовища, рівня забезпеченості закладами соціальної інфраструктури, різноманітністю місць прикладання праці, інженерно-геологічних умов.

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

Оцінка проводиться за 5-бальною шкалою, "5" балів означає повністю забезпечений (ідеальні умови), "1" бал - абсолютна відсутність.

На практиці при здійсненні грошової оцінки населеного пункту часто застосовують комбінований метод, який включає елементи експертного, функціонального та соціологічного методів.

Наступною стадією виконання оцінки земель населеного пункту є економіко-планувальне зонування територій населеного пункту – об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. Здійснюється це з метою узагальнення результатів оцінки території окремих оціночних районів та виділення за споживчими якостями і функціональним використанням зон.

Процедура економіко-планувального зонування передбачає:

- аналіз природно-планувальних особливостей території населеного пункту як просторової бази;
- виділення земельно-оціночних одиниць, що характеризуються відносно однорідними споживчими властивостями;
- пофакторну та інтегральну оцінку ступеню цінностей території населеного пункту в розрізі земельно-оціночних одиниць;
- об'єднання земельно-оціночних одиниць в економіко-планувальні зони за ступенем цінності території та функціональним призначенням [33, 34].

Для встановлення економіко-планувальних зон на території села Терешки був застосований експертний метод оцінки оціночних районів села, який полягає в наступному:

1. Заповнена анкета експертної оцінки, яка включає 10 факторів, які можуть вплинути на величину комплексного індексу цінності району (таблиця 5).

Таблиця 5

АНКЕТА ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА ТЕРЕШКИ

№ району	Доступність до центру населеного пункту	Доступність до концентрованих місць прикладення праці	Доступність до місць масового відпочинку	Доступність до зупинок громадського транспорту	Рівень теплопостачання	Рівень газопостачання	Рівень водопостачання	Рівень каналізування	Забезпечення дорогами із твердим покриттям	Забезпечення закладами охорони здоров'я
1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
2	4	4	5	5	4	5	5	4	5	4

2. Оцінка окремого фактору встановлювалась за 5-ти бальною шкалою, при цьому 5 балами оцінювалось найкраще значення фактору, а балом одиниця - відсутність фактору, або найгірше його значення.

3. Визначена сума балів оцінки всіх факторів.

4. Визначено середній бал району та середньозважений бал для населеного пункту.

5. Визначено комплексний індекс цінності для кожного оціночного району, як частка від ділення середнього балу по району та середньозваженого балу по селу за формулою:

$$l_1 = l_c / l,$$

де l_1 – комплексний індекс цінності оціночного району;

l_c – середній бал оціночного району;

l – середньозважений бал по населеному пункту (таблиця 6).

Таблиця 6

Розрахунок комплексного індексу I_i

Оціночні райони	Сума балів по району	Середній Бал	I_i
-----------------	----------------------	--------------	-------

1	50	5,0	1,05
2	45	4,5	0,95

З метою узагальнення результатів оцінки території окремих оціночних районів та виділення однотипних за споживчими якостями і функціональним використанням одиниць виділено дві економіко-планувальних зони. Значення зонального коефіцієнта K_{m2} для окремої економіко-планувальної зони, визначено як середньозважене індексів I_i оціночних районів, які входять до цієї зони (таблиця 7).

Таблиця 7

Значення коефіцієнта K_{m2}

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони, які включені до зони	I_i	K_{m2}
I	1	1,05	1,05
II	2	0,95	0,95

В результаті проведення економіко-планувального зонування у с. Терешки було виділено 2 зони (рис. 6).

Територія населеного пункту в межах економіко-планувальних зон поділяється за функціональним використанням. Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки та враховують відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності, визначені в “Порядку грошової оцінки...”.

В межах села виділено 13 груп функціонального використання, які приведені в таблиці 8.

Таблиця 8

Функціональне використання земельних ділянок (Кф)

Склад груп земель	Значення коефіцієнту
Землі харчової промисловості	1,2
Землі промисловості	1,2
Землі комерційного використання	2,5
Землі громадського призначення	0,7
Землі транспорту, зв'язку	1,0
Землі технічної інфраструктури	0,65
Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі	0,5
Землі житлової забудови	1,0
Інші відкриті (незабудовані) землі	0,1
Землі під виробничими дворами і будівлями	1,0
Землі під водою з площею акваторії до 50 га включно	0,5
Землі зелених насаджень	0,5
Землі кладовищ та крематоріїв	0,5

рис 6. Економіко-планувальні зони

Локальні особливості розміщення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони (яка, здебільшого, являє собою квартал, групу кварталів, виробничу зону, тобто території, обмежені характерними планувальними рубежами та однорідні за функціонально-планувальними якостями) мають відігравати певне значення при оцінюванні земельної ділянки. Ситуаційне розміщення земельної ділянки (прилягання до загальноміської магістралі, громадського центру чи, навпаки, – розташування на периферії зони, у глибині кварталу); можливість чи відсутність підключення до мереж інженерної інфраструктури; розміщення на земельній ділянці пам'яток архітектури чи їх відсутність можуть збільшити або

зменшити її вартість і тим самим – впливають на кінцеву грошову оцінку ділянки.

Згідно з Порядком грошової оцінки земель населених пунктів, максимальна кількість локальних факторів, що можуть бути застосовані в грошовій оцінці становить 30. Усі локальні фактори розбиті на 6 груп (функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, інженерно-геологічні, історико-культурні, природно-ландшафтні та санітарно-гігієнічні) і розрізняються між собою залежно від природи їх формування та характеру впливу (збільшують, знижують) на вартість земельної ділянки.

Частина факторів (14) здійснює підвищуючий вплив на вартість земельної ділянки, а решта 16 – знижуючий.

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

- наявність фактора та величина коефіцієнта для кожного населеного пункту визначаються та обґрунтовуються в грошовій оцінці земель населеного пункту. В процесі виконання цієї роботи виконується схема ареалів розповсюдження локальних факторів у масштабі 1:2000 або 1:5000;

- залежно від площі, яку в межах окремої земельної ділянки займає ареал розповсюдження того чи іншого фактора, значення його коефіцієнта може дещо варіювати (в межах встановленого Порядком діапазону);

- загальний сукупний коефіцієнт K_{Σ} визначається множенням усіх локальних коефіцієнтів, які проявляються на даній земельній ділянці. При цьому добуток не може перевищувати 1,5, або бути меншим за 0,504 [33, 37]

За природою формування функціонально-планувальні фактори є містобудівними і визначаються за основі існуючою проектно-планувальною документацією по населеному пункту. До цієї документації відносяться:

- генеральний план населеного пункту;
- план існуючого використання території на початок поточного року;
- схема існуючого стану довкілля;

- проекти детального планування (з урахуванням реалізації проекту);
- проекти забудови;
- транспортна схема населеного пункту [33].

За природою формування інженерно-інфраструктурні фактори теж відносять до містобудівних. Застосовуються у випадку проходження магістральних інженерних мереж.

За природою формування інженерно-геологічні фактори належать до фізико-географічних. Місцезнаходження земельної ділянки в зоні прояву того чи іншого фактора цієї групи визначається лише на підставі залучення відповідного картографічного матеріалу. До нього відносяться окрім містобудівних матеріалів, численні інженерно-геологічні, геоморфологічні та інженерно-гідрогеологічні дослідження.

За природою формування історико-культурні фактори відносяться до містобудівних.

За природою формування природно-ландшафтні фактори відносять до фізико-географічних. Згідно з Законом України "Про охорону навколишнього природного середовища (статті 61 – 63)" в Україні створюється система природних територій та об'єктів, що підлягають особливій охороні. Її складають:

- природно-заповідний фонд України (національні, зоологічні та дендрологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, ботанічні сади, заказники, заповідні урочища, пам'ятки природи);
- курортні та лікувально-оздоровчі зони;
- рекреаційні зони (землі туризму та відпочинку, парки та зелені зони).

За природою формування санітарно-гігієнічні фактори відносяться до фізико-географічних та містобудівних. Особливістю застосування санітарно-гігієнічних факторів на практиці є те, що у випадку, коли виробниче підприємство, розташоване на території оцінюваної земельної ділянки і є джерелом того, чи іншого виду забруднення, то цей фактор при грошовій

оцінці земельної ділянки, яка виконується з метою встановлення ставок податку за землю, не враховується. Для визначення зон санітарно-гігієнічних обмежень земельної ділянки використовуються рекомендації та матеріали містобудівної документації, дані спеціалізованих кадастрів, екологічні дослідження.

Під час проведення обстеження території с. Терешки виявлено такі локальні фактори, які впливають на нормативну грошову оцінку земель населеного пункту:

Функціонально-планувальні фактори:

- місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту: 1,1.

- місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів: 1,04.

- місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісів, зелених зон, пляжів: 1,05.

- місцезнаходження земельної ділянки у прирейковій зоні: 1,04 [27, 34]

Інженерно-інфраструктурні фактори:

- земельна ділянка, що прилягає до вулиці без твердого покриття: 0,90.

- земельна ділянка не забезпечена централізованим газопостачанням: 0,90.

- земельна ділянка не забезпечена централізованим водопостачанням: 0,90.

- земельна ділянка не забезпечена централізованим тепlopостачанням: 0,90.

- земельна ділянка не забезпечена каналізацією: 0,90. [27, 34]

Санітарно-гігієнічні фактори:

- місце розташування земельної ділянки у санітарно - захисній зоні: 0,85.
- місце розташування земельної ділянки у водоохоронній зоні: 1,02.
- місце розташування земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівні шуму (від залізниці): 0,90.

Схема прояву локальних факторів на території с. Терешки наведено на рис. 7.

рис. 7 Схема прояву локальних факторів

РОЗДІЛ 4

ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

3.1. Нормативна грошова оцінка забудованих земель

Процедура виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів визначена Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженим наказом Міністерством аграрної політики та продовольства України 25 листопада 2016 р. №489. Спочатку визначається базова - середня для даного населеного пункту - вартість одного квадратного метра земель, яка залежить від місцезрештування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва і розселення та рівня освоєння та облаштування території. [27, 34]

Наступним кроком є визначення базової вартості, що диференціюється в межах населеного пункту по економіко-планувальних зонах, які встановлюються в залежності від неоднорідності функціонально-планувальних якостей території, котрі впливають на розмір рентного доходу: різниця в доступності, в рівні інженерного забезпечення та благоустрою території, розвитку сфери обслуговування населення, в екологічній якості території та привабливості середовища.

Далі визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних,

природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення. [27, 34]

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

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

Інформаційною базою для грошової оцінки земель є матеріали технічної документації по перерозподілу земель в межах адміністративного підпорядкування сільської ради, матеріали ґрунтових обстежень земель, земельно - облікові матеріали, бухгалтерсько - облікові дані про витрати на облаштування території населеного пункту.

Середні показники базової вартості погоджено районною комісією по грошовій оцінці земель та затверджено рішенням сесії Полтавської районної ради.

Для визначення базової вартості земель населеного пункту необхідно визначити площу забудованих територій:

$R_{заб} = P - R_{с.г.} - R_{д.} - R_{л.ф.} - R_{в.ф.}$, де

$R_{заб}$ – площа забудованих територій, га;

$R_{с.г.}$ – площа сільськогосподарських угідь, га,

$R_{д.}$ – площа доріг, га;

$R_{л.ф.}$ – площа лісогосподарського призначення, га;

$R_{в.ф.}$ – площа водного фонду, га.

До території, що приймається до розрахунку при визначенні базової

вартості слід включати землі:

- житлової забудови;
- промисловості (окрім земель, зайнятих відкритими розробками, породними відвалами, шахтами);
- транспорту, зв'язку (окрім земель магістральної залізниці та аеропорту);
- технічної інфраструктури;
- комерційного використання;
- громадського призначення;
- змішаного використання;
- відпочинку;
- зайняті поточним будівництвом;
- зелені насадження загального користування;
- вулиці, набережні, площі;
- кладовища;
- гідротехнічні споруди,

а також: присадибні ділянки (рекомендується виходити із розрахунку не більше шести соток на ділянку), надані громадянам. До території, що не береться до розрахунку при визначенні базової вартості слід включати:

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

Отже, площа забудованих земель складатиме (табл. 8):

$$P_{заб} = 2078000 - 1370872 = 707128 \text{ м}^2$$

Далі розраховується кількість витрат на 1 кв. метр за формулою:

$$B = \frac{B_z}{P_{зab}} = \frac{50546880}{707128} = 71.48 \text{ грн} / \text{м}^2$$

Базова вартість 1 м² забудованої території визначається за формулою:

$$Ц_{нм} = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{м1}, \text{ де}$$

Ц_{нм} – базова вартість 1 м² забудованої території, грн.;

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

H_n – норма прибутку (6%);

H_k – норма капіталізації (3%);

K_{м1} – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення.

Таблиця 8

Експлікація земель за функціональним використанням с. Терешки

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	207,8000
1. Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, у т. ч. :	70,7128
Забудовані землі, з них:	
- під житловою забудовою	22,1364
- землі промисловості	25,3465
- землі громадського призначення	2,9409
- землі комерційного використання	1,8072
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	3,8946
- землі технічної інфраструктури	1,1572
- землі змішаного використання	-
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	13,4300
Присадибні ділянки	-
госп. будівлі та двори	-
господарські шляхи та прогони	-
Інші землі	-

2. Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, у т. ч. :	137,0872
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками)	98,7172
Ліси та інші лісо вкриті площі	27,4200
Під відкритими розробками	-
Відкриті землі без рослинного покриву	-
Внутрішні води	2,2800
Смуга відводу залізниці	2,6700
Болота	6,0000

Коефіцієнт К_{м1}, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції;
- входження в приміську зону великих міст;
- наявність у населеного пункту статусу курорту;
- входження до зон радіаційного забруднення [27, 34].

Отже, в зв'язку з тим, що село Терешки розташоване в приміській зоні міста Полтави регіональний коефіцієнт К_{м1} становитиме – 1,2 (за входженням в приміську зону великих міст).

Отже, Базова вартість 1 м² забудованої території для села Терешки становитиме:

$$C_{HM} = \frac{71.48 \times 6}{3} \times 1.2 = 171.55 \text{ грн} / \text{м}^2$$

Таким чином, в результаті вищенаведених розрахунків, була отримана базова вартість одного квадратного метра забудованої території населеного пункту в розмірі 171.55 грн., яка в подальшому буде використана для подальших розрахунків з грошової оцінки села Терешки.

Основною таксономічною одиницею для визначення грошової оцінки земель прийнято квартал певної економіко-планувальної зони населеного пункту. В межах кварталу оцінюються всі землі в залежності від їх функціонального використання та місця розташування.

Вартість 1 м² земельної ділянки визначається за формулою:

$$Цн = Цнм \times Км2 \times Кф, \text{ де};$$

Цнм - базова вартість 1 м², грн.

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

Км2 - коефіцієнт, який враховує будівну цінність в межах села (економіко-планувальні зони);

Розрахунки вартості 1 м² забудованих та інших земель (крім сільськогосподарських угідь) за функціональним призначенням в розрізі таксономічних одиниць наведено в таблиці 9 та 10.

ТАБЛИЦЯ 9

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

№ зони	Кф = 1,0	Кф = 1,2	Кф = 0,5	Кф = 2,5	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,1
1	180,13	216,16	90,07	450,33	126,09	117,08	18,01
2	162,97	195,56	81,49	407,43	114,08	105,93	16,30

- Землі харчової промисловості – 1,2
- Землі промисловості – 1,2
- Землі комерційного використання – 2,5

- Землі громадського призначення – 0,7
- Землі транспорту, зв'язку – 1
- Землі технічної інфраструктури – 0,65
- Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі – 0,5
- Землі житлової забудови – 1
- Інші відкриті (незабудовані) землі – 0,1
- Землі під виробничими дворами і будівлями КСП – 1
- Землі під водою з площею акваторії до 50 га включно – 0,5
- Землі зелених насаджень – 0,5
- Землі кладовищ та крематоріїв – 0,5

4.2. Грошова оцінка сільськогосподарських угідь

Грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарських угідь, що знаходяться у власності або користуванні юридичних та

фізичних осіб, визначається на основі шкал грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів [27, 34].

Шкали грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховуються за формулою:

$$Ga_{gr} = \frac{Gu \times Ba_{gr}}{B},$$

де: Ga_{gr} - грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);

Ba_{gr} - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

B - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Gu - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар.

Бонітет агрогруп ґрунтів, виділених в межах території села Терешки наведено в таблиці 11, значення середнього балу бонітету по природно-сільськогосподарському районі наведено у таблиці 12.

Таблиця 11

Значення балів бонітету агрогруп ґрунтів на території села Терешки

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
55 е	-	56	-	-
133 б	14	-	-	-
134 в	-	-	27	-
135 ‘ в	10	-	12	9
143 ‘	7	3	-	-

Таблиця 12

Значення середніх балів бонітету агрогруп ґрунтів по природно-сільськогосподарському районі

Угіддя	Середній бал бонітету
Рілля	44,20
Багаторічні насадження	29,42
Сіножаті	39,00
Пасовища	25,12

Таким чином грошова оцінка земель 1 га сільськогосподарських угідь в розрізі агровиробничих груп на території населеного пункту становитиме:

Таблиця 13
ГРОШОВА ОЦІНКА 1 ГА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка 1 га, грн.			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
55 е	-	148682,09	-	-
133 б	12095,82	-	-	-
134 в	-	-	4348,22	-
135 ‘ в	8639,87	-	1932,54	2313,74
143 ‘	6047,91	7965,11	-	-

Об'єктом (одиницями) грошової оцінки земель є агровиробничі групи ґрунтів. Враховуючи якість ґрунтів та вартість їх бало-гектарів з урахуванням площ, проводиться розрахунок грошової оцінки відповідних сільськогосподарських угідь.

Таблиця 14

**РОЗРАХУНОК ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ В МЕЖАХ СЕЛА В
РОЗРІЗІ АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУП ҐРУНТІВ (ШКАЛА
ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ)**

Сільськогосподарські вгіддя	Агровиробничі групи ґрунтів		Грошова оцінка 1 га, грн.	Загальна вартість, грн.	Грошова оцінка 1 м ² , грн.	Середня грошова оцінка 1 м ² , грн.
	Шифр	Площа				
Рілля	133б	17,6421	12095,82	213395,67	1,21	0,96
	135'в	12,5541	8639,87	108465,79	0,86	
	143'	8,5269	6047,91	51569,92	0,60	
РАЗОМ		38,7231		373431,38		
багаторічні насадження	55е	36,1080	148682,09	5368612,91	14,87	12,44
	143'	7,5237	7965,11	59927,10	0,80	
РАЗОМ		43,6317		5428540,00		
сіножаті	134 в	8,5368	4348,22	37119,88	0,43	0,33
	135'в	6,8732	1932,54	13282,73	0,19	
РАЗОМ		15,4100		50402,62		
пасовища	135'в	0,9524	2313,74	2203,61	0,23	0,23
РАЗОМ		0,9524		2203,61		
ВСЬОГО		98,7172		5854577,61		5,93

Грошова оцінка 1 м² сільськогосподарських угідь складає в середньому по населеному пункту:

- ріллі - 0,96 грн.
- баг.насаджень - 12,44 грн.
- сіножаті - 0,33 грн.
- пасовища - 0,23 грн.

Таким чином, в результаті проведених розрахунків була отримана загальна грошова оцінка земель, що використовуються як сільськогосподарські угіддя на території села Терешки, яка в подальшому може використовуватися для здійснення фіскальних операцій стосовно даних ділянок.

Результати грошової оцінки земель населених пунктів оформляються звітом, який включає пояснювальну записку та графічні матеріали. Зміст текстових матеріалів наводиться у подальших розділах цієї роботи.

Паперовий носій має відповідати наступним умовам:

- підоснова має бути актуалізована станом на 1 січня року виконання грошової оцінки;
- всі елементи картографічної основи мають чітко прочитуватись;
- на підоснові має бути нанесена існуюча межа міста;
- в повному обсязі відображені вулично-дорожня мережа, головні споруди та магістральні мережі інженерного облаштування території, межі зон з особливим режимом використання земель (територіально-планувальні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні та інженерно-геологічні особливості території).
- зафіксований існуючий розподіл земель за функціональним використанням та угіддями [27, 34].

Зведені показники грошової оцінки земель села Терешки наведені в таблиці 15.

Таблиця 15

Зведені показники грошової оцінки земель

Функціональне використання території	Площа, га	Загальна вартість, тис.грн.	Середньозважена грошова оцінка 1 м ² , грн.
Землі житлової забудови	22,1364	29670,52	134,035
Землі комерційного використання	1,8072	6004,24	332,24
Землі громадського призначення	2,9409	3861,99	131,32
Землі промисловості	25,3465	63181,22	249,27
Землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	3,8946	7155,55	183,73
Землі технічної інфраструктури	1,1572	1225,01	105,86
Землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	13,4300	12892,80	96,00
Сільськогосподарські угіддя		0,00	
в т.ч. рілля	38,7231	371,74	0,96
багаторічні насадження	43,6317	5427,78	12,44

сіножаті	15,4100	50,85	0,33
пасовища	0,9524	2,19	0,23

За даними таблиці можна зробити висновок, що найвищу вартість 1 м² в селі Терешки мають землі комерційного використання – 332,24 грн., а найнижчу – сільськогосподарські угіддя – від 0,23 до 12,44 гривень за 1 квадратний метр.

4.3. Нормативна та експертна грошова оцінка окремої земельної ділянки

Визначення реальної, справедливої ціни земельної ділянки складає найбільшу практичну складність. Земля є унікальним товаром, і завжди існує розбіжність щодо його вартості: між власником землі і органами місцевої влади – якщо мова йде про оподаткування; між покупцем та продавцем – якщо здійснюються майнові операції; між органами місцевої влади і землекористувачем – якщо визначається розмір компенсації, і т.п. Саме тому саме головне місце в економічному регулюванні земельних відносин має земельно-оцінна діяльність, а знання механізмів ціноутворення на земельні ділянки в населених пунктах є визначальними. На них базуються основні принципи і методичні підходи, що застосовуються при оцінці міських земель. Це дозволяє здійснювати аналіз найкращого і найефективнішого використання, дає змогу прогнозувати очікуваний доход і можливі зміни на ринку міських земель, вибирати з безлічі різноманітних факторів саме ті, на підставі яких формується залишковий висновок щодо вартості земельної ділянки [27, 34].

Варто підкреслити, що земельно-оцінна діяльність має важливе значення не тільки для оподаткування міських земель, але і для здійснення майнових угод із землею та правом їх оренди. Крім того, оцінка є обов'язковою складовою всіх інвестиційних процесів. Тому від стану земельно-оцінної діяльності, рівня розвитку його теоретичної і методичної

бази залежать темпи здійснення не тільки земельної, але й економічної реформи в цілому [27, 34].

Розглянемо процедуру розрахунку нормативної та експертної грошової оцінки на прикладі окремої земельної ділянки.

Земельна ділянка надана для комерційного використання, розташована в західній частині села Терешки, за адресою вул. Шевченка, 7. В даний час земельна ділянка використовується для розміщення магазину роздрібною торгівлі. Ділянка має форму трапеції. Рекреаційні території, оздоровчі і культурно-історичні та об'єкти природно-заповідного фонду поблизу оцінюваної ділянки відсутні. Обмежень на використання земельної ділянки та явних сервітутів немає.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається як добуток грошової оцінки 1 м² земель і її площі, яка встановлюється за матеріалами державного земельного кадастру (облікових даних) [27, 34].

Приклад грошової оцінки окремої земельної ділянки, відведеної під магазин:

1. Земельна ділянка знаходиться у першій економіко-планувальній зоні, має комерційне призначення.

Площа (Пз) – 843,14 м²

Базова вартість (Цнм) – 171,55 грн.

Зональний коефіцієнт (Км2) – 1,05

2. Середня вартість у зоні:

$Цнз = Цнм \times Км2 = 171,55 \times 1,05 = 180,13$ грн.

3. Локальний коефіцієнт:

$Км3 = 0,85 \times 0,90 \times 1,04 \times 0,9 \times 1,02 \times 1,1 \times 1,05 \times 0,9 = 0,76$

4. Коефіцієнт функціонального використання (Кф) = 2,50

5. Вартість 1 м² земельної ділянки певного функціонального використання:

$Цн = Цнз \times Кф \times Км3 = 180,13 \times 2,50 \times 0,76 = 342,25$ грн.

6. Грошова оцінка всієї земельної ділянки площею 843,14 м² складає:

$Гз = Пз \times Цн = 843,14 \times 342,25 = 288562,14$ грн.

Експертна грошова оцінка, на відміну від грошової (нормативної) оцінки, базується на принципах кон'юнктури ринку, найкращого і найбільш ефективного використання, очікуваних змін та доданої прибутковості землі.

Можливість купівлі-продажу земельних ділянок та здійснення інших майнових операцій з ними чи з правами щодо їх з метою подальшого використання земельних ділянок та отримання доходу зумовлює необхідність визначення реальної вартості земельної власності, де повинні акумулюватися конкретні обставини угоди, її мета та умови, інтереси сторін, поза яких оцінка втрачає сенс. Тому перед експертом постає завдання перш за все визначити, що саме є об'єктом та метою оцінки, умови, що обмежують використання цих результатів, ефективну дату оцінки тощо [27, 34].

Ринковий або порівняльний метод використовується за умови розвиненого й активного ринку землі, коли достовірна інформація про продаж земельних ділянок є доступною. Він базується на принципі заміщення: раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж йому коштуватиме аналогічна інша ділянка з подібними корисними властивостями. [27, 34]

В основі ринкового підходу лежить метод прямого порівняльного аналізу продажу. Для кожної однорідної групи ділянок на підставі ряду фактичного продажу визначається середня чи типова вартість одиниці порівняння. Адаптована вартість земельної ділянки, що оцінюється, визначається як медіанне значення (середина ранжованого ряду) скоригованих цін продаж земельних ділянок-аналогів, в яких враховано існуючі розбіжності з оцінюваною земельною ділянкою:

$$C_{3П} = C_a + \sum_{j=1}^m C_{aj}$$

де: **Цзп** - оціночна вартість земельної ділянки, визначена шляхом зіставлення ціни продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

Ца - ціна продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

m - кількість факторів порівняння;

Ца_j - різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу подібної земельної ділянки стосовно земельної ділянки, що оцінюється, за j-м фактором порівняння.

Якщо властивості ділянок, що зіставляються, перевищують або поступаються відповідним параметрам ділянки, яка оцінюється, то їх фактична ціна має бути відповідно зменшена або збільшена. Приведені таким чином ціни продажу дозволяють визначити вартість земельної ділянки, що оцінюється, як середнє значення для ранжованого ряду (без урахування найбільшого та найменшого значення) або найбільш поширене значення серед одержаних результатів. [27, 34]

Цей спосіб застосовується у випадках, коли ділянки істотно відрізняються за розміром, але схожі за іншими параметрами.

Витратний (економічний метод або метод залишку для землі) застосовують при оцінці освоєних земельних ділянок, або що передбачаються бути освоєними відповідно до найкращого і найбільш ефективнішого їх використання. В основу методу покладено принцип доданої прибутковості, що не пов'язана із земельними поліпшеннями. За цим методом вартість земельної власності розраховують як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки та витратами на земельні поліпшення (праця, капітал, менеджмент) з урахуванням прибутку, прийнятним для забудовника. [27, 34]

За цим підходом оціночна вартість земельної ділянки визначається як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки (або капіталізованим чистим річним доходом від її використання) та всіма витратами на спорудження об'єктів нерухомого майна за формулою:

$$Цв = Цо - Вос,$$

де: **Цв** - оціночна вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна (у гривнях);

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

Вос - витрати на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці (у гривнях).

За основу визначення оціночної вартості землі шляхом врахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці, беруться ціни продажу забудованих ділянок, що склалися на ринку, та витрати, пов'язані із спорудженням цих об'єктів. [27, 34]

Дохідний метод або метод капіталізації чистого доходу (земельної ренти) доцільний при оцінці земельної ділянки, яка приносить прибуток або від господарської діяльності, або від здачі ділянки в оренду окремо від будівель і споруд. Вартість земельної власності за цим методом визначається як капіталізована вартість щорічного чистого доходу. Інакше, вартість ділянки відображає її спроможність приносити прибуток у майбутньому. Перетворення щорічного грошового чистого доходу від використання земельної ділянки в її поточну вартість здійснюється за допомогою ставки капіталізації. Вона встановлюється такою, щоб забезпечити інвестору прийнятний рівень прибутку на вкладений капітал та його відшкодування (відтворення), і залежить від економічних умов, що склалися на момент оцінки. [27, 34]

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

$$Ц_{КП} = \frac{Д_о}{С_К}$$

де: $\Pi_{кп}$ - оціночна вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

$Д_о$ - річний чистий дохід (фактичний або очікуваний) (у гривнях);

$С_к$ - ставка капіталізації (коефіцієнт).

Ставка капіталізації визначається співвідношенням між чистим річним доходом та ціною продажу подібної земельної ділянки, або як сума (у відсотках) безризикової процентної ставки, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки. Чистий річний дохід від забудованої земельної ділянки прирівнюється до валового доходу, за винятком витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією забудованої ділянки, в тому числі об'єктів нерухомого майна, які на ній розташовані. При непрямій капіталізації чистого доходу (дисконтування грошових потоків) оціночна вартість земельної ділянки визначається за формулою [27, 34]:

$$\Pi_{KM} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{oi}}{(1 + C_K)_i}$$

де: $\Pi_{кн}$ - оціночна вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямой

капіталізації чистого доходу (у гривнях);

$Д_{oi}$ - очікуваний чистий дохід за i -й рік (у гривнях);

$С_к$ - ставка капіталізації (коефіцієнт).

У світовій оціночній практиці в рамках названих підходів переважно застосовують різні методи та їх комбінацію.

У цілому, процедура експертної грошової оцінки включає:

- визначення завдання оцінки (об'єкт, мета, дата оцінки, умови використання результатів оцінки);
- збір та аналіз вихідних даних про земельну ділянку, економічних, соціальних, правових та фізичних факторів, що впливають на її вартість;

- аналіз найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методів оцінки;
- визначення вартості об'єкта оцінки за вибраними методами;
- узгодження результатів оцінки та висновок стосовно вартості земельної ділянки;
- складання звіту здійснення оцінки [27, 34].

Відповідно до законодавчих та нормативних документів, що регламентують проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, їх оцінка здійснюється з метою економічного врегулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України. Визначена експертом оцінна вартість земельної ділянки може бути:

- найбільш ймовірною ціною, за яку земельна ділянка може бути продана на дату оцінки,
- урахована під час встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки на конкурентних засадах. [27, 34]

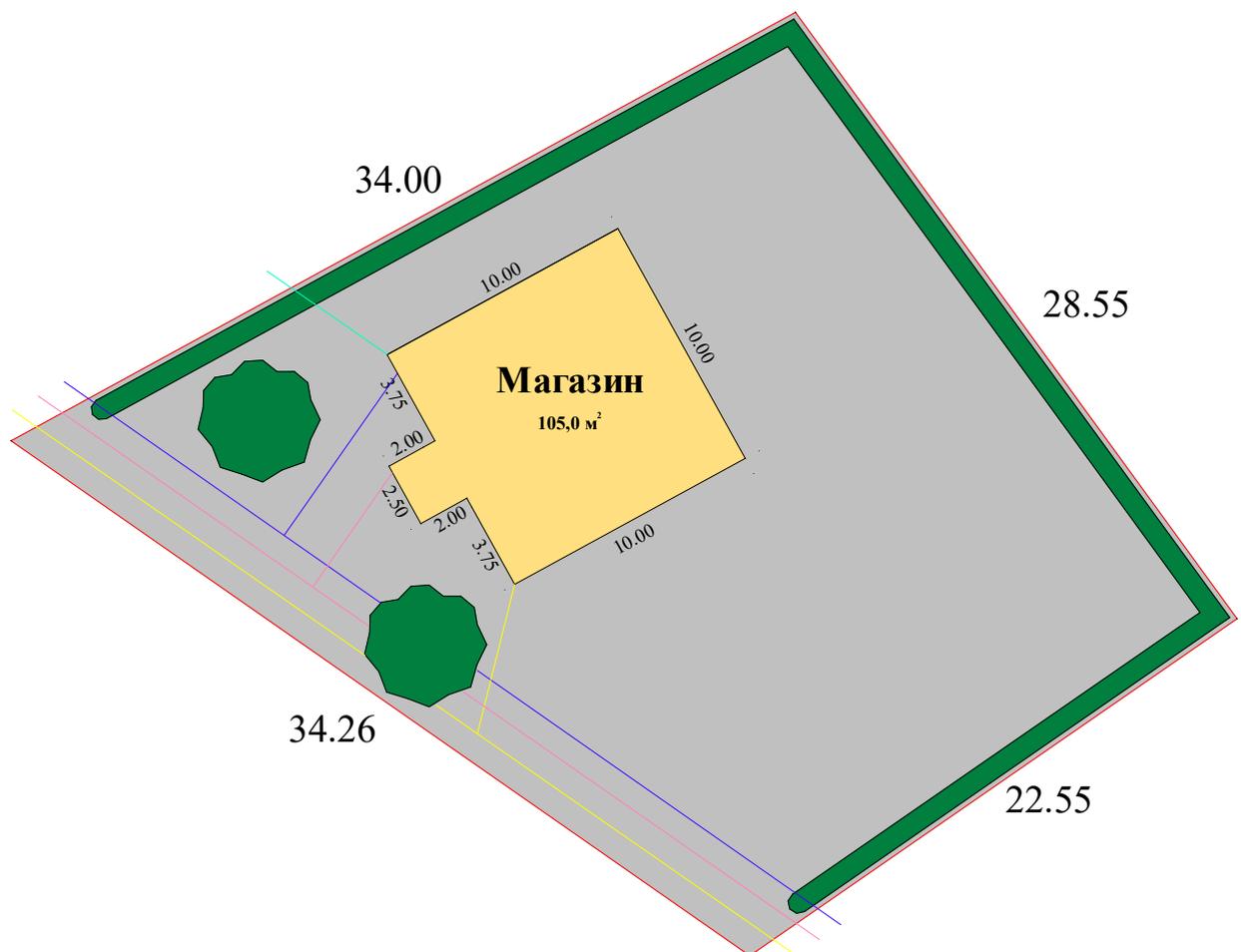
Обов'язковим при визначенні завдання оцінки є встановлення дати оцінки, на яку складено висновок експерта про оцінну вартість земельної ділянки, оскільки судження експерта дійсне тільки на дату оцінки. Експерт не повинен брати на себе відповідальність за наступні зміни соціальних, економічних, юридичних і природних умов, що можуть вплинути на вартість оцінюваного майна.

Простежимо механізм проведення експертної грошової оцінки на прикладі земельної ділянки наданої на праві власності громадянину села Терешки для комерційного використання (рис. 8).

Дана земельна ділянка належить займає площу 843,14 м², розташована на лучних ґрунтах зі спокійним рельєфом. Глибина залягання ґрунтових вод складає понад 2 метри. Заболоченість території відсутня.

В даний час на ділянці розташована двоповерхова цегляна будівля (магазин роздрібної торгівлі), з підвалом, трапецієвидна в плані. Конструктивною схемою будівлі є несучі стіни. Техніко-економічні показники та конструкції будівлі наведені в таблиці 16.

5324085901:01:003:0010



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

	межі оцінюваної земельної ділянки
	асфальтована площа
	площа під будівлею
	зелені насадження
	мережа водопостачання
	мережа газопостачання
	мережа електропостачання
	телефонна мережа
3,75	лінійні проміри, м

Рис. 8. Інженерне забезпечення земельної ділянки, що оцінюється

Таблиця 16

Техніко-економічні показники та конструкції будівлі

№ п.п.	Назва показника або конструктивного елемента будівлі	Показник
1	Кадастровий номер ділянки	5324085901:01:003:0010
2	Площа ділянки	843,14 м ²
3	Площа забудови	105,0 м ²
4	Корисна площа будівлі	167,86 м ²
5	Будівельний об'єм будівлі	725,0 м ³
6	Фундамент	зі збірних залізобетонних блоків
7	Стіни і перегородки	цегляні
8	Покриття	шиферні листи по дерев'яним кроквам
9	Сходи	з/б марші, площадки - збірні з/б
10	Водозабезпечення	місцева водогінна мережа
11	Теплозабезпечення	котел з опаленням на природному газі
12	Вентиляція	з природним примусом
13	Гаряче водопостачання	місцеве з використанням електронагрівача
14	Електроживлення	від місцевої мережі
15	Радіофікація, телефонізація	по ТУ РВЗ

Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки

Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання має забезпечити найвищий сукупний чистий прибуток у конкретний період часу при існуючих юридичних, містобудівних, фізичних, фінансових та інших обмеженнях.

Щоб сприяти найбільш ефективному використанню, об'єкт нерухомості має відповідати 4 критеріям – використання об'єкту має бути фізично можливим, законодавчо дозволеним, економічно виправданим і приносити максимальний прибуток.

Аналізуючи ефективність та можливі варіанти використання земельної ділянки з врахуванням розміру, конфігурації, інженерно-

геологічних умов оцінюваної ділянки, відсутності правових обтяжень та планувальних обмежень і сервітутів, приймаючи до уваги споживчі властивості ділянки, вид діяльності, фінансову та технологічну обґрунтованість проекту будівництва будівлі магазину, ринковий попит на подібні земельні ділянки, наявність інженерної інфраструктури (опалення, електропостачання, хол. водопостачання, каналізація, телефон. зв'язок), можна зробити висновок, що найкращим та найбільш ефективним використанням існуючого майнового комплексу, є його теперішнє функціональне призначення, а саме - використання в якості продуктового магазину, кафе.

Вибір та обґрунтування методичних підходів до визначення оціночної вартості

Враховуючи перелік наявної інформації, характер розміщення та функціональне використання земельної ділянки, основним методом визначення оціночної вартості має бути метод - залишку для землі. Для перевірки отриманого результату застосовуються метод зіставлення цін продажу подібних земельної ділянки і грошова нормативна оцінка. При цьому процедура оцінки фактично виконується за рахунок чотирьох зазначених в Порядку проведення експертної оцінки підходів: капіталізація чистого доходу, врахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці, зіставлення цін продажу подібних земельної ділянки та грошової нормативної оцінки.

При розрахунку капіталізованої вартості земельно-майнового комплексу слід застосовувати метод прямої капіталізації.

Очікуваний чистий операційний дохід розраховується на підставі аналізу ринкової ренти, що склалася в селі Терешки аналогічні об'єкти нерухомості, а також виходячи з кращого та найбільш ефективного використання майна при існуючому виді діяльності. Розрахунок ставки капіталізації ґрунтується на кумулятивному методі.

Вартість відтворення будівлі магазину визначається на основі розрахунку вартості витрат на спорудження аналогічного об'єкту в цінах на час проведення оцінки, тобто визначення вартості заміщення за вирахуванням вартості зносу.

Для перевірки результатів оцінки застосовано метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, який ґрунтується на даних про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення в селі Терешки.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки приймається до відома в якості контрольної, відправної точки розрахунків.

Оцінка земельної ділянки методом - зіставлення цін продажу подібних земельної ділянки

За цим підходом оціночна вартість земельної ділянки визначається на рівні ціни продажу подібних земельної ділянки за формулою:

m

$$\text{Цзп} = \text{Ца} + \sum \text{Ца}_j ,$$

j=1

де: **Цзп** - оціночна вартість земельної ділянки, визначена шляхом зіставлення ціни продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

Ца - ціна продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

m - кількість факторів порівняння;

Ца_j - різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу подібної земельної ділянки стосовно земельної ділянки, що оцінюється, за j-м фактором порівняння.

Оскільки на сучасному українському ринку нерухомості при продажу прибуткових об'єктів інформація про економічні характеристики та умови продажу часто недоступна чи неповна, для визначення оціночної вартості земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажу подібних земельної ділянки беруться ціни продажу наступних земельних ділянок, які були продані у селах Полтавського району Полтавської області (табл. 17).

1. Земельна ділянка несільськогосподарського призначення, загальна площа 56 м², вартість 1 м² земельної ділянки 753,76 грн., спосіб приватизації викуп, аналог №1.
2. Земельна ділянка несільськогосподарського призначення, загальна площа 1200 м², вартість 1 м² земельної ділянки 798,56 грн., спосіб приватизації викуп, аналог №2.
3. Земельна ділянка несільськогосподарського призначення ПП Стешенко, вартість 1 м² земельної ділянки 766,08 грн., спосіб приватизації викуп, аналог №3.
4. Земельна ділянка несільськогосподарського призначення, вартість 1 м² земельної ділянки 766,72 грн., спосіб приватизації викуп, аналог №4.

Таблиця 17

Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок

Фактори	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вартість грн./м ²	753,76	798,56	766,08	766,72
Правовий режим земельної ділянки	Постійне користування	Постійне користування	Постійне користування	Постійне користування
Поправка	0%	0%	0%	0%
Умови продажу	вільний продаж	вільний продаж	вільний продаж	вільний продаж
Поправка	0%	0%	0%	0%
Дата продажу	25.01.2020р.	12.02.2020р.	24.02.2020р.	17.04.2020р.
Поправка	0%	0%	0%	0%
<i>Поточна ефективна вартість</i>	<i>753,76</i>	<i>798,56</i>	<i>766,08</i>	<i>766,72</i>
Місцезнаходження	в центр. частині	центр нас. пункту	в центр. частині	в центр. частині
Поправка	+15%	+20%	+15%	+15%
Фізичні характеристики.	знос 6%	знос 30%	знос 6%	знос 3%
Поправка	+20%	0%	+20%	+10%
Використання прилеглої території	дороги з твердим покриттям	дороги з твердим покриттям	дороги з тверд. покриттям	дороги з твердим покриттям
Поправка	+10%	+10%	+10%	+10%
Існуючі вимоги до використання та забудови земельної ділянки	Не ближче 5 м до червоної лінії, не більше 2-3 поверхів	Не ближче 5 м до червоної лінії, не більше 2-3 поверхів	Не ближче 5 м до червоної лінії, не більше 2-3 поверхів	Не ближче 5 м до червоної лінії, не більше 2-3 поверхів
Поправка	+10%	+10%	+10%	+10%
Коригована ціна	1168,32	1118,08	1187,52	1111,68

Після внесення всіх поправок на розбіжності кінцева величина оцінної вартості ділянки визначається як середнє значення для ранжованого ряду варіантів значень (без урахування найбільшого та найменшого значення)

$$\text{Ц сер.} = \frac{1168,32 + 1118,08}{2} = 1143,20 \text{ грн./кв. м}$$

2

Оціночна вартість земельної ділянки складає:

$$\text{Ц}_{\text{зд}} = 1143,20 \text{ грн/м}^2 \times 843,14 \text{ м}^2 \approx 963877,65 \text{ грн.}$$

де: 843,14 м² - загальна площа оцінюваної земельної ділянки.

Оціночна вартість земельної ділянки несільськогосподарського призначення, що знаходиться у власності, загальною площею 843,14 м², визначена методом зіставлення цін продажу подібних земельної ділянки, складає: 963877,65 гривень.

Проект нормативної та експертної грошової оцінки земельної ділянки комерційного призначення наведено на рис. 9.

Рис 9. проект

4.4. Оподаткування та орендна плата

Оподаткування земель

Плата за землю - плата за землю належить до загальнодержавних податків і зборів, які є обов'язковими до сплати на усій території України, і в повному обсязі зараховується до місцевого бюджету за місцем розташування земельної ділянки.

Плата за землю об'єднує в собі два обов'язкових платежі:

- земельний податок - обов'язковий платіж, який справляється із власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також із постійних землекористувачів;
- орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Плата за землю, включаючи ставку земельного податку, Орендну плату, інші види грошових надходжень за використання або трансакції земельної власності, є основним джерелом поповнення державного бюджету.

Прийняття і введення в дію «Податкового кодексу» уніфікувало конкретний правовий і фінансовий механізм встановлення земельного податку і його стягнення. Кодексом визначено, що плата за землю стягується у вигляді земельного податку, який розраховується на основі грошової оцінки.

Згідно з цим кодексом використання землі в Україні є платним. Щорічно плата за використання землі повинна базуватися на єдиній для України ставці оподаткування чистого доходу з одиниці площі відповідних земельних угідь на основі науково обґрунтованих розрахунків. Плата за землю справляється з метою стимулювання раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, фінансування витрат на ведення земельного кадастру, проведення землевпорядкування та моніторингу земель, а також розвитку інфраструктури населених пунктів. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається в залежно від якості та місце розташування земельної ділянки, виходячи з кадастрової оцінки земель.

Податок за земельні ділянки, зайняті житловим фондом, кооперативними автостоянками, для зберігання особистих транспортних засобів громадян, гаражно-будівельними, дачно-будівельними кооперативами, індивідуальними гаражами і дачами громадян, а також за земельні ділянки, надані для потреб сільськогосподарського виробництва, водного та лісового господарства, які зайняті виробничими, культурно-побутовими та господарськими будівлями і спорудами, справляються у розмірі трьох відсотків суми земельного податку. Від рівня облаштування території населених пунктів залежить не тільки вартість земель, а й розмір земельного податку від використання земель населених пунктів для тих чи інших цілей.

Загальні відомості про розміри земельного податку з земель різного функціонального використання на території села Терешки наведені в табл. 17.

Таблиця 17

Розміри земельного податку з земель села Терешки

Функціональне використання території	Площа, га	Середньозважена грошова оцінка 1 м ² , грн.	Загальна вартість, тис.грн.	Ставка податку, %	Загальна сума земельного податку, тис.грн.
Землі житлової забудови	22,1364	134,035	29670,52	3	890,12
Землі комерційного використання	1,8072	332,24	6004,24	3	180,13
Землі громадського призначення	2,9409	131,32	3861,99	3	115,86
Землі промисловості	25,3465	249,27	63181,22	3	1895,44
Землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	3,8946	183,73	7155,55	3	214,67
Землі технічної інфраструктури	1,1572	105,86	1225,01	3	36,75

Продовж. табл. 17

Землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	13,4300	96,00	12892,80	3	386,78
Сільськогосподарські вгіддя:					
рілля	38,7231	0,96	371,74	1	3,72
сіножаті	43,6317	12,44	5427,78	1	54,28
пасовища	15,4100	0,33	50,85	1	0,51
багаторічні насадження	0,9524	0,23	2,19	1	0,02
ВСЬОГО					3778,27

Отримані дані можуть бути використані для оподаткування земель певного цільового призначення, встановлення, скасування податків та зборів до бюджету та державних цільових фондів, а також встановлення пільг щодо сплати земельного податку.

Орендна плата

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

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

Орендна плата може встановлюватися в таких формах: грошовій; натуральній (певною кількістю або частиною продукції, яку отримують з орендованої земельної ділянки). Орендна плата за земельні ділянки, які знаходяться в державній і комунальній власності, стягується виключно в грошовій формі.

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

Загальні відомості про розміри орендної плати з земель різного функціонального призначення на території села Терешки наведені в таблиці 18.

Таблиця 18

Розміри орендної плати з земель села Терешки

Функціональне використання території	Площа, га	Середньозважена грошова оцінка 1 м ² , грн.	Загальна вартість, тис.грн.	Ставка орендної плати, %	Загальний розмір орендної плати, тис.грн.
Землі житлової забудови	22,1364	134,035	29670,52	3	890,12
Землі комерційного використання	1,8072	332,24	6004,24	6	360,25
Землі громадського призначення	2,9409	131,32	3861,99	3	115,86
Землі промисловості	25,3465	249,27	63181,22	3	1895,44
Землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	3,8946	183,73	7155,55	3	214,67
Землі технічної інфраструктури	1,1572	105,86	1225,01	3	36,75
Землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	13,4300	96,00	12892,80	3	386,78
Сільськогосподарські вгіддя:					

Продовж. табл. 18

рілля	38,7231	0,96	371,74	3	11,15
сіножаті	43,6317	12,44	5427,78	3	162,83
пасовища	15,4100	0,33	50,85	3	1,53
багаторічні насадження	0,9524	0,23	2,19	4	0,09
ВСЬОГО					4075,47

Отримані дані можуть бути використані для регулювання відносин щодо оренди землі з метою створення умов раціонального користування земельними ділянками, забезпечення захисту прав орендарів та орендодавців.

Отже, нами розглянутий детальним механізм проведення нормативної та експертної грошової оцінки на прикладі окремої земельної ділянки, наданої для комерційного використання, а також висвітлені не менш важливі питання використання матеріалів грошової оцінки земель, до головних сфер якої відносяться: оподаткування земель, оренда, передача землі у власність, спадщину, під заставу, дарування, облік сукупної вартості основних засобів виробництва, визначення розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів та багато інших операцій в умовах ринкових відносин.

4.5. ЕКОНОМІЧНЕ ТА ЕКОЛОГІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

Раціональне використання та охорона природних ресурсів є важливою природничо-науковою і соціально-екологічною проблемою. Сталий розвиток країни повинен забезпечуватися балансом між розв'язанням соціально-економічних проблем і збереження навколишнього середовища, зокрема землі.

Радикальні зміни навколишнього середовища людини, природного середовища в умовах науково-технічного прогресу й індустріального розвитку сучасного суспільства викликали до життя нові напрямки поглибленого пізнання об'єктивно діючих у ній закономірностей, зумовили необхідність по-іншому поглянути на багато сторін проблеми суспільства і природи.

Відомо, що природа як об'єктивна, існуюча поза людиною й незалежно від її свідомості реальність, нескінчена в часі і просторі – це мова, місце і засіб нашого проживання та праці. Матеріальною системою, яка забезпечує взаємодію суспільства і природи, є Земля – ландшафт. Ця взаємодія реалізується в двох основних напрямках:

- прямого використання природного середовища (у першу чергу землі);
- організація її охорони (свідомої та цілеспрямованої діяльності, спрямованої на забезпечення раціонального природокористування і відтворення природних ресурсів), як у процесі експлуатації, так і за допомогою поліпшення, відтворення та збереження природи.

Виходячи з мети повнішого забезпечення постійно зростаючих матеріальних та духовних потреб нашого суспільства, об'єктивними стають систематичне освоєння і перетворення природного середовища, передусім земної поверхні, що в умовах науково-технічної революції дає можливість комплексно реалізувати основні функції (задачі) землекористування:

- безпосереднє використання землі;
- організацію процесу та умов, форм і способів користування землею;
- охорону земельних ресурсів, відтворення та перетворення ландшафту.

У процесі складання проекту грошової оцінки земель села Терешки Полтавського району Полтавської області виявлена необхідність проектних розробок, щодо раціонального користування та охорони навколишнього середовища.

При аналізі екологічного стану території даного населеного пункту виявлено кілька аспектів, які потребують негайного вирішення.

Серед них основними є :

- проблеми боротьби з водною та вітровою ерозією
 - використання прибережної смуги водосховищ
 - розширення вкритих лісом площ
- } **природні**
- вивезення і утилізація відходів
 - проблеми розташування громадських поховань
 - забруднення навколишнього середовища існуючими об'єктами виробництва
- } **техногенні**

Розглянемо доцільність втілення екологічних проектних заходів на конкретному прикладі: земельна ділянка площею 0,20 га розташована в санітарно-захисній зоні (І економіко-планувальна зона). В зв'язку з цим на вартість даної ділянки має вплив додатковий коефіцієнт, що враховує локальні фактори місцеположення земельної ділянки. Але при вірному впровадженні необхідних екологічних заходів (організаційно-господарських, лісомеліоративних, гідротехнічних, агротехнічні або їх поєднання) радіус санітарно-захисної зони буде значно зменшено, а тому зміниться вартість земельних ділянок на даній території.

Для обґрунтування запропонованих заходів наведемо розрахунки вартості окремої земельної ділянки (таблиця 19).

Таблиця 19

Порівняльні розрахунки вартості земельної ділянки

Назва показника	Значення показника	
	до покращення екологічних умов	після покращення екологічних умов
Площа, м ²	2000	2000
Базова вартість (Цнм), грн.	171,55	171,55
Зональний коефіцієнт (Км2)	1,05	1,05
Середня вартість у зоні (Цнз), грн. Цнз = Цнм × Км2	Цнз = 171,55 × 1,05 = 180,13	Цнз = 171,55 × 1,05 = 180,13
Добуток по факторних оцінок (Км3)	Км3=1,1×1,04×1,05×0,9×0,9×1,02×0,9×0,85=0,76	Км3=1,1×1,04×1,05×0,9×0,9×1,02×0,9=0,89
Коефіцієнт функціонального використання (Кф)	1,0	1,0
Вартість 1 м ² земельної ділянки, грн.	Цн = 180,13×1,0×0,76=136,90	Цн = 180,13×1,0×0,89=160,32

$Цн = Цнз \times Кф \times Кмз$		
Загальна грошова оцінка земельної ділянки, грн. $Гз = Пз \times Цн$	$Гз = 2000 \times 136,90 = 273800,0$	$Гз = 2000 \times 160,32 = 320631,4$

З проведених розрахунків бачимо, що різниця між вартістю земельної ділянки до покращення екологічних та після – 46831,40 грн., але заходи із зменшення радіусу захисної зони будуть розповсюджені на значну кількість інших ділянок, що в кінцевому результаті має зрости їх вартість, збільшити розмір надходжень до місцевого бюджету, а найголовніше – підтримати екологічну рівновагу на даній території.

ВИСНОВОК

Впровадження ринкових методів управління соціально-економічним розвитком країни зумовив необхідність реалізації принципово нових підходів до політики в галузі земельних відносин, насамперед у населених пунктах.

При розробці бакалаврської кваліфікаційної роботи було досконало вивчено основні природні, правові, екологічні, соціально-економічні умови, що склалися на території населеного пункту, або мають той чи інший вплив на його розвиток та функціонування, з метою врахування усіх вказаних особливостей при визначенні науково-обґрунтованої і практично вірної грошової оцінки земель. Здійснено аналіз перспектив даного населеного пункту щодо подальшого розвитку. При цьому виявлено основні функції міста та його зв'язок із основними галузями народного господарства.

При вивченні територіальних особливостей були визначені основні землекористувачі та землевласники на території населеного пункту, що утворилося в процесі реформування. Визначено та обґрунтовано межі міста, кількісну та якісну характеристику його території.

В процесі проведеної роботи був розроблений проект грошової оцінки земель нормативної та експертної, зроблено аналіз та порівняння зазначених методик та отриманих результатів.

Об'єктом роботи виступає територія села Терешки Полтавського району Полтавської області, що включає оціночні райони, зони, а також земельна ділянка, надана для комерційного використання на території даного населеного пункту.

Площа населеного пункту за матеріалами перерозподілу земель складає 207,8 га.

На території села Терешки виділені наступні категорії земель: землі сільськогосподарського призначення (рілля, пасовища, багаторічні насадження, господарські будівлі та двори тощо); землі житлової та громадської забудови; землі рекреаційного призначення, землі промисловості, землі водного фонду.

За функціональним використанням на території населеного пункту були виділені наступні землі: землі житлової забудови; землі комерційного використання; землі громадського призначення; землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі; сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища); сільськогосподарські землі (господарські будівлі, двори, шляхи тощо).

На території села виділено 8 агропромислових груп ґрунтів.

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території в с. Терешки стали дані статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства. Витрати на облаштування території складають 50 546,88 тис. грн.

Для проведення пофакторної оцінки цінності забудованих земель села здійснюється земельно-оціночна структуризація території: виділяються земельно-оціночні функціонально-однорідні планувальні одиниці, в межах яких у подальшому здійснено збір, обробка та розрахунок окремих коефіцієнтів якості території.

Існує кілька підходів до вирішення завдання економіко-планувального зонування, але неодмінною умовою в кожному з них є виділення земельно-оціночних одиниць (оціночних районів) — територіальне і функціонально визначених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населених пунктів.

В результаті проведення економіко-планувального зонування у с. Терешки було виділено 2 зони. В межах села виділено 13 груп земель різного функціонального використання,

Під час проведення обстеження території с. Терешки виявлено такі локальні фактори, які впливають на нормативну грошову оцінку земель населеного пункту: Функціонально-планувальні фактори (4), Інженерно-інфраструктурні фактори (5), Санітарно-гігієнічні фактори (3).

При проведенні грошової оцінки земель села Терешки на першому етапі встановлено базову вартість одного квадратного метра земель, яка дорівнює 171,55 грн. Оціночна площа території населеного пункту (забудована територія, що забезпечена інженерним облаштуванням) – 70,7128 га. Витрати на освоєння та облаштування 1 м² території с. Терешки складають 71,48 грн.

В межах населеного пункту базова вартість диференціюється по економіко-планувальних зонах.

Для кожного з оціночних районів експертним методом було встановлено значення комплексного індексу цінності території, розраховано значення зонального коефіцієнту Км2 для кожної з зон. Найбільше значення даного коефіцієнту становить 1,05 – центральна частина села, найменше – 0,95 – квартали з переважно нової забудови, які прилягають до центру села.

В роботі розраховано вартість одного квадратного метра земель різного функціонального використання: житлової забудови, комерційного використання, громадського призначення, рекреаційного призначення та інших відкритих земель, сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) та сільськогосподарських земель (господарські будівлі, двори, шляхи тощо) у розрізі економіко-планувальних зон. В результаті розрахунків видно, що найбільша вартість 1 квадратного метра – це землі комерційного використання, а найменша – землі сільськогосподарського призначення.

В роботі розроблено проект порівняння нормативної та експертної грошової оцінки земельної ділянки наданої для комерційного використання (магазин). Оцінювана земельна ділянка має площу 843,14 кв.м., площа забудови – 105,00 кв.м. Нормативна грошова оцінка зазначеної земельної ділянки становить 288562,14

грн., що в розрахунку на 1 кв.м. складає 342,25 грн. Експертна грошова оцінка розрахована відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок за методом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок. В процесі розрахунків отримано слідуєчі показники – 963877,65 грн., що становить 1143,20 грн. за 1 кв.м.

Нормативна грошова оцінка земель має сталу величину, враховується тільки коефіцієнт індексації, а експертна грошова оцінка буде підвищуватися з часом в процесі розвитку ринку земель, та може бути значно вищою за нормативну. Грошова оцінка земель (нормативна) дає можливість розрахувати розмір земельного податку та орендної плати, експертна – найвірогіднішу ціну продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення певного функціонального використання.

Отже, грошова оцінка земель – економічний механізм земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування, орендних відносин та становлення ринку землі. Отже, актуальність її останнім часом зростає, а сфери застосування розширюються.

Результати грошової оцінки території села Терешки, використовуються органами місцевого самоврядування для наповнення місцевого та державного бюджетів шляхом стягнення податків, надходженнями від приватизації.

Поповнення доходної частини місцевого та державного бюджетів за рахунок здійсненої на території населеного пункту грошової оцінки, дають змогу збільшити витратну їх частину на реалізацію соціальних програм, розбудову та його розвиток, створення нових робочих місць тощо.

В результаті виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи здобуто необхідний досвід земельнооціночної діяльності передбаченої законодавством України. Детально охоплено законодавчу та нормативно-правову базу в даній галузі. Здійснено вивчення нових науково-методичних рекомендацій та спеціальної наукової літератури з питань устрою та облаштування території населених пунктів. Техніко-економічні показники наведені у таблиці 20.

Техніко-економічні показники проекту землеустрою

№ п.п.	Показники	Одиниці виміру	Значення показника
1.	Код об'єкта		5324085901
2.	Загальна площа населеного пункту	га	207,8000
	- оцінювані землі	га	70,7128
	- під житловою забудовою	га	22,1364
	- землі промисловості	га	25,3465
	- землі громадського призначення	га	2,9409
	- землі комерційного використання	га	1,8072
	- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	га	3,8946
	- землі технічної інфраструктури	га	1,1572
	- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	га	13,4300
	сільськогосподарські землі	га	
	в тому числі рілля	га	38,7231
	багаторічні насадження	га	43,6317
	сіножаті	га	15,4100
	пасовища	га	0,9524
	- неоцінювані землі	га	137,0872
3.	Загальна чисельність населення	чол.	2343
	в т. ч. працездатного	чол.	975
4.	Кількість садиб в одноповерховій забудові	буд.	960
5.	Кількість секційних будинків (2,3-поверхові)	буд.	40
6.	Середній розмір присадибної ділянки	га	0,19
7.	Кількість кадастрових зон	шт.	3
8.	Кількість кадастрових кварталів	шт.	3
9.	Загальна вартість земель в межах нас. пункту	тис. грн.	100173,37
10.	Середньозважена грошова оцінка в межах села	грн./м²	141,09
	в т. ч. землі житлової забудови	грн./м ²	134,04
	землі комерційного використання	грн./м ²	332,24
	землі громадської забудови	грн./м ²	131,32
	землі промисловості	грн./м ²	249,27
	землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	грн./м ²	183,73
	землі технічної інфраструктури	грн./м ²	105,86
	землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	грн./м ²	96,00
	сільськогосподарські землі		
	з них рілля	грн./м ²	0,96
	багаторічні насадження	грн./м ²	12,44
	сіножаті	грн./м ²	0,33
	пасовища	грн./м ²	0,23
11.	Загальна сума надходжень до місцевого бюджету від стягнення земельного податку	тис. грн./рік	3778,27
12.	Загальна сума надходжень від орендної плати	тис.	4075,47

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, Верховна Рада України; – / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Конституція України: Закон від 28.06.1996 р. №254к/96-ВР // Офіц. сайт Верховної Ради України / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>
3. Про оцінку земель: Закон України від від 11. 12. 2003 року N 1378-IV [Електронний ресурс]- режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
4. Нормат.-прав. акти, коментар і роз'яснення / Упоряд.: М. С. Головатюк та ін.; Під заг. ред. М. С. Головатюка. - К.: Вид. ПАЛИВОДА А. В. 2007. - 332 с.
5. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-17 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
6. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI– [Електронний ресурс]. – <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
7. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навчально-методичний посібник / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. - Київ: Профі, 2007. - 624с., 8 іл..
8. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні Верховна Рада України; Закон від 12.07.2001 № 2658-III– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
9. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру Кабінет Міністрів України; Постанова, Порядок, Вимоги [...] від 17.10.2012 № 1051.– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/page>.
10. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Мінагрополітики України; Наказ, Порядок, Коефіцієнти [...] від

25.11.2016 № 489.– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16/page>.

11. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Кабінет Міністрів України; Постанова, Методика, Нормативи від 16.11.2016 № 831.– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>.

12. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) Мінагрополітики України; Наказ, Порядок, Нормативи від 22.08.2013 № 508. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.

13. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) Кабінет Міністрів України; Постанова, Методика від 23.11.2011 № 1278. . – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF/para12#n12>.

14. Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні : аналітична записка [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua/articles/981/> (дата звернення : 17.10.2015 р.).

15. Хвесик М.А., Голян В.А. Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика: Монографія. – К.: Книжкове вид-во НАУ, 2006. – С. 260.

16. Коритник М.В. Порівняльний аналіз земельних відносин в Україні з країнами з розвинутою ринковою економікою// Вісник Хмельницького національного університету. – 2009. – № 6. Т. 1. – С. 256-259.

17. Про оренду землі. Верховна Рада України; Закон від 06.10.1998 № 161-XIV– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

18. Цивільний кодекс України. Верховна Рада України; Кодекс України, Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

19. Про охорону земель. Верховна Рада України; Закон від 19.06.2003 № 962-IV– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/962-15/page>.

20. Про державний контроль за використанням та охороною земель // Верховна Рада України; Закон від 19.06.2003 № 963-IV. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/962-15/page>.

21. Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, які [...] Кабінет Міністрів України; Постанова, Порядок від 17.11.1997 № 1279. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/962-15/page>.

22. Управління земельними ресурсами. За редакцією професора А. М. Третяка. Навчальний посібник. - Вінниця: Нова Книга, 2006 - 360 с.

23. Боклаг В.А. Формування та розвиток державної політики у сфері управління земельними ресурсами в Україні: дис. на здобуття наук. ступеня доктора наук з держ. управління: спец. 25.00.02 – механізми державного управління / В.А. Боклаг. – Запоріжжя, 2015. – 423.

24. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П.Т. Саблук. – К. : Вид-во ННЦ ІАЕ, 2006. – С. 203.

25. Стандарт державного комітету України із земельних ресурсів СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», Київ 2009.

26. Маланчук М. С. Вдосконалення методики обчислення нормативної грошової оцінки порушених земель. – Збірник наукових праць «Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва» – 2012, Випуск II(24). – С. 155-158.

27. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Київ: Профі, 2006. – 324 с.

28. Постанова Кабінету Міністрів України „Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню”: Прийнята Кабінетом Міністрів України 17.11.1997 № 1279//Офіційний вісник України 1997 р. № 47. - стор. 40. - код акту 4355/1997 .

29. Бюджетний кодекс України // Офіційний вісник України від 13.08.2010 № 59. - стор. 9, Ст. 2047. - код акту 52296/2010.

30. Методичні вказівки до виконання практичних робіт та розрахунково-графічної роботи студентами за спеціальністю 7.080101 „Землеустрій та кадастр”

заочної форм навчання / Я. А. Стахів. - Рівне: НУВГП, 2012. - 26 с.

31. Драпіковський О. Практикум з оцінки міських земель / О. Драпіковський, І. Іванова. - К. : УАДУ, 2000. -116 с.

32. Нормативна та експертна грошова оцінка землі: Нормав. - прав, акти, коментар і роз'яснення/ Упоряд.: По заг. ред.. Головатюка М.С. - К: Вид. ПАЛИВОДА А.В. 2007.-332 с.

33. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів: Монографія. Палеха Ю.М - К: НВЦ «Профі», 2006.-294 с.

34. Драпіковський О. І. Оцінка земельних ділянок / О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова. - К. : Прінт - Експрес, 2004. - 296 с.

35. Лист Мінрегіонбуду «Щодо індексів зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт, продукції промислового виробництва та опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення станом на 1 січня 2009 року» від 06.02.2009 р. N 9/11-153.

36. Лист Мінрегіонбуду «Про індекси зміни вартості станом на 1 січня 2015 року» від 27.01.2015 № 7/15-787.

37. Лист Мінрегіонбуду «Про індекси зміни вартості будівельних робіт, продукції промислового виробництва та опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення на 01.01.2017» від 25.01.2017 № 7/15-868 .

38. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» від 23.07.2010 № 548. [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>

39. Корнєєв Ю.В. Земельне право: навч.посіб. Київ : Центр учбової л-ри.– 2011.–248 с.

40. Кадастр населених пунктів : підручник / М. Г. Ступень ; Р. Й. Гулько ; О. Я. Микула ; Н. Р. ШпикПублікування, розповсюдження: Львів : "Новий Світ- 2000", 2004.– 392 с.

41. Про державну експертизу землепорядної документації: Закон України від 17.06.2004 року № 1808-IV// Відомості Верховної Ради України. – 2004. - № 38. – ст. 1472.

42. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011р. №3038-VI [Електронний ресурс]. // Оф. веб-портал ВРУ. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.

43. Склад та зміст плану зонування території (зонінг): ДСТУ – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dipromisto.gov.ua/files/NMD/DBN_Zoning_2017_1_red.pdf

44. Ісаченко Н. Особливості містобудівного зонування / Н. Ісаченко // Вісник Львівського національного аграрного університету. Економіка АПК-2013. – № 20(2). – С. 133 – 141.

45. Ігнатенко І. В. Правові засади зонування земель у межах населених пунктів : дис. канд. юрид. наук : 12.00.06 / І. В. Ігнатенко ; Національний юридичний університет ім. Ярослава Мудрого. – Харків, 2014. – 213 с.

46. Ковтун О.М. Зонування земель як форма планування їх використання та охорони: сучасний стан та перспективи розвитку [Електронний ресурс] / О.М. Ковтун // Вісник Академії адвокатури України. Науковий журнал. – 2016. – № 2 (36). – С. 34-40. – Режим доступу до журн.: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgiirbis_file_name=PDF/vaau_2016_13_2_6.pdf