

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

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до кваліфікаційної роботи бакалавра
на тему:

«Проект землеустрою щодо нормативної грошової оцінки
земельних ділянок на території Козельщинської ТГ
Полтавської області»

Розробив: Чемшит Ігор Олегович
студент групи ЗпБЗ
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к.: 18208

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

Рецензент: _____

Полтава 2021

ВСТУП

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

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

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

Вивченням питань пов'язаних з нормативною грошовою оцінкою земель займалися такі науковці, як А.Є. Ачкасов, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, А.А. Колосюк, О. П. Канащ, Ю.М. Манцевич, А. Г. Мартин, К. А. Мамонов, Ю. М. Палеха, А. В. Тарнопольский.

Метою роботи є поліпшення ведення земельно-кадастрових робіт.

Відповідно до мети сформульовані такі завдання:

- розкрити зміст грошової оцінки земельних ділянок населеного пункту;
- визначити основні напрямки правового регулювання грошової оцінки земельних ділянок в Україні
- розкрити правовий механізм здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів;

- вивчити матеріали грошової оцінки земель;
- визначити базову вартість земель населеного пункту;
- провести нормативну грошову оцінку земель населеного пункту.

Об'єктом дослідження є територія селища Козельщина Полтавської області.

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

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

Робота містить 3 розділи, 9 рисунків, 20 таблиць, та 45 джерел літератури.

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

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

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

Графічні матеріали:

1. Схема аналізу агровиробничих груп ґрунтів селища Козельщина;
2. Схема економіко-планувального зонування селища Козельщина;
3. Схема прояву локальних факторів селища Козельщина.

РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ РОБІТ

1.1. Розвиток нормативно-правового забезпечення грошової оцінки земель в Україні

Земельні ресурси є основним національним багатством нашої держави. Вони забезпечують функціонування будь-якого виробництва та умови проживання людей. Особливе значення земля має для суб'єктів підприємницької діяльності: вони постійно зіштовхуються з необхідністю використовувати земельні ділянки для розміщення промислових об'єктів, офісів, торгівельних приміщень тощо. Отже, в багатьох випадках невід'ємною частиною ділового починання є викуп земельної ділянки. Питання вартості турбує не тільки потенційного покупця, але і органи виконавчої влади та місцеві органи самоврядування, якщо мова іде про викуп ділянки із земель державної або комунальної власності.

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

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

земельних ділянок, що належать до державної, комунальної чи приватної власності. Також грошова оцінка необхідна для:

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

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

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

- економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

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

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

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

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

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

- зміни у законодавчій базі (нова редакція Закону про плату за землю), які затвердили нову назву та економічний статус оцінки (з комплексної її назва трансформувалась капіталізований рентний дохід з земельної ділянки);
- розширення сфери застосування грошової оцінки земель (землі сільськогосподарського призначення та населені пункти);
- перехід функцій Держкоммістобудування України до Держкомзему України;
- диференціація методичних підходів до оцінки земель населених пунктів (на основі оцінки містобудівних якостей території) та сільськогосподарських земель (агробонітетні характеристики ґрунтів) [5].

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

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

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

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

Зі змісту ч. 1. ст. 201 Земельного кодексу України випливає, що грошова оцінка земельних ділянок – це визначення їх грошового

еквіваленту на рентній основі. Законодавство містить також і інші дефініції грошової оцінки земельних ділянок: так, грошова оцінка визначається як "капіталізований рентний дохід, що забезпечується раціональним використанням земельної ділянки" відповідно до наказу Держкомзему "Про удосконалення ведення державного земельного кадастру в зв'язку з його автоматизацією" від 03.09.1999 № 83 [6].

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

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

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

В обох випадках грошова оцінка базується на нормативній дохідності землі.

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

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

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

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

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

До третьої групи належать нормативно-правові акти щодо нормативного грошового оцінювання земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). До неї відносимо Постанову

Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 23 листопада 2011 р. № 1278 [18], Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 22.08.2013 № 508 [19].

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

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

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

Як уже згадувалося вище грошову оцінку земель регулює також Земельний кодекс України [1]. Важливою статтею для оцінювачів землі є стаття 201, яка присвячена грошовій оцінці земельних ділянок і де визначено спектр її застосування.

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

Відповідно до п. 1.1 ст. 271 Податкового кодексу України, за загальним правилом базою для оподаткування земельної ділянки є нормативна грошова оцінка земельної ділянки. Значення нормативної

грошової оцінки земель щороку уточнюється на коефіцієнт індексації, який визначається відповідно до статті 289 ПКУ.

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

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

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

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

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

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка проводиться щодо земельних ділянок: 1) розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж раз на 5-7 років; 2) розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років. Таким чином, з метою актуалізації

нормативної грошової оцінки земель законодавець встановлює періодичність її проведення.

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

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

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

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

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

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

Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.95 №213 з урахуванням змін та доповнень визначає мету, функції грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, інформаційну базу для грошової оцінки земель, порядок її проведення.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Питання державної експертизи технічної документації з нормативно грошової оцінки земель населених пунктів регулюються Законом України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.06.2004 №

1808-IV [22] та Методикою проведення державної експертизи землевпорядної документації, затвердженої наказом Держкомзему України від 03.12.2004р. № 391.

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

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

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

У навчальному посібнику "Оцінка земель" [23] під редакцією М.Г. Ступеня розглядаються питання щодо правового регулювання оцінки земель, яке здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" [12], інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

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

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

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

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

Статті завідуючого кафедрою банківської справи національного аграрного університету Кручка С.І. обґрунтовують методика порівняння земельної ділянки, в тому числі і населених пунктів, відповідно до природних ландшафтних умов і їх грошової оцінки.

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

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

сільськогосподарського призначення, розроблена Держгеокадастром та затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 № 831 [16].

Правове регулювання грошової оцінки земельних ділянок виконує регулятивну, фіскальну та охоронну функції. Воно базується на таких принципах як: принцип єдиної юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі; принцип відкритості результатів оцінки земель; принцип найбільш ефективного використання земельної ділянки.

Законодавчою, нормативно-правовою основою розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту є:

- Земельний Кодекс України;
- Закон України «Про оцінку земель»;
- Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. №2755-VI (Редакція станом на 19.09.2021);
- Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення **ЗАТВЕРДЖЕНО** постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р.
- Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений Міністерством аграрної політики та продовольства України відповідно до статті 12 Закону України «Про оцінку земель» своїм наказом від 25.11.2016 за №489
- Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 №2780-XII;
- Державні Будівельні Норми 360-92**

Значний вплив на визначення грошової оцінки земель мають норми Земельного кодексу України.

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

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель[1].

Нормативною базою, яка покликана була визначити та врегулювати методичні підходи до розрахунку грошової оцінки земель, стала "Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів", затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 року №213. 5 липня 2004 року були внесені зміни та доповненнями Постановою Кабінету Міністрів України № 843.

Більшість показників, які впливають на проведення грошової оцінки земель населених пунктів, визначені містобудівним законодавством і нормативною базою, яка діє в цій сфері. Закон України "Про основи містобудування", прийнятий Верховною Радою України 16 листопада 1992 року, статтею 16 визначає, що державні стандарти, норми і правила у сфері містобудування "...встановлюють комплекс якісних та кількісних показників і вимог, які регламентують розробку і реалізацію містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів з урахуванням соціальних, природно-кліматичних, гідрогеологічних, екологічних та інших умов...". Основним нормативним документом, що визначає діяльність в сфері містобудування, є державний стандарт ДБН 360-92 (державні будівельні норми). Він зазнав певних змін з часу його прийняття. Визначення основних структурних елементів населених пунктів та принципові положення щодо нормування використання їх територій викладені саме в цьому документі. Вони є чинними і зараз, та покладені в основу показників, які використовуються для визначення грошової оцінки відповідних земельних ділянок.

Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель встановлений:

- Наказом Держкомзем, Мінбуд, Міністерства аграрної політики і житлового - комунального господарства, Українській академії аграрних наук «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів» від 27.01.2006 р. N 18/15/21/11;

- Наказом Держкомзем, Мінбуд, Міністерства аграрної політики і житлового - комунального господарства, Української академії наук, Держкомітету по водному господарству, Держкомітету по лісовому господарству, Українській академії аграрних наук: «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (окрім земель в межах населених пунктів)».

«Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» визначена процедура виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Нормативна грошова оцінка земель населеного пункту виконується окремо для забудованих територій та сільськогосподарських угідь.

На першому етапі визначається базова – середня, для даного населеного, пункту вартість одного квадратного метра земель, яка залежить від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва, розселення та рівня освоєння, облаштування території.

На другому етапі базова вартість диференціюється в межах населеного пункту по економіко-планувальних зонах, які встановлюються в залежності від неоднорідності функціонально-планувальних якостей території, в рівні інженерного забезпечення та благоустрою території, розвитку сфери обслуговування населення та в екологічній якості території, привабливості середовища.

На третьому етапі визначається вартість квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням

територіально-планувальних, історико-культурних, природно-ландшафтних, інженерно-геологічних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцезорозташування.

На заключному етапі проводиться грошова оцінка окремих земельних ділянок, що виконується суб'єктами оціночної діяльності, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» із змінами від 01 січня 2006 року технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту підлягає погодженню, проведенню державної землевпорядної експертизи та затвердженню.

Затверджені дані нормативної грошової оцінки земель є базою для визначення податків за власність, користування землею та орендної плати. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 року № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» нормативна грошова оцінка земель населеного пункту підлягає щорічній індексації.

Строк дії даної технічної документації 7–10 років.

В основі грошової оцінки земель населеного пункту району є капіталізація рентного доходу, що виникає завдяки місцю розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній, і місцевій системах виробництва та розселення, облаштуванню його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

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

Земельна рента – дохід, який отримують землевласники, реалізуючи власність на землю. Причиною виникнення визнається існування монополії

на землю як об'єкт господарювання. Земельна рента – нетрудовий тип приватної власності на засоби виробництва.

За феодалізму земельна рента як економічна форма реалізації власності феодала на землю виявлялася спочатку у вигляді панщини, пізніше оброку, а потім грошової форми ренти. Земельна рента за капіталізму набула форми орендної плати орендаря землевласнику за тимчасове користування землею. За певні споруди (склади, іригаційна система) орендар платить додатково. У цьому разі орендна плата більша за ренту.

Розрізняють такі форми земельної ренти:

- диференційна рента I-го роду – диференціація земель за їх якістю;
- диференційна рента II-го роду виникає при послідовних вкладеннях капіталу та праці в одну і ту ж ділянку землі;
- абсолютна рента утримується власником землі з орендарів незалежно від родючості земель і їх місцезнаходження;
- монопольна рента виступає у вигляді додаткового доходу, який утворюється внаслідок перевищення ціни товару над його вартістю, коли даний товар вироблений у сприятливих умовах, що дають можливість виробляти рідкісні види продукції й за рахунок цього встановлюють на них монопольно високі ціни.

Диференційна рента. Незалежно від форм власності на землю утворюється диференціальна рента. Її причиною є монополія на землю як на об'єкт господарювання.

Виникнення цієї монополії означає існування відособлених виробників у системі товарно-грошових відносин, а також своєрідний синтез існуючих природних і економічних умов для утворення диференціальної ренти.

Природною умовою існування диференціальної ренти є відмінності у природній родючості землі, а також місцезнаходженні земельних ділянок відносно ринку (місць реалізації). Розвиток науки і техніки, широке використання їх досягнень у сільському господарстві змінюють ці відмінності, але повністю усунути їх не можуть.

Господарства, що розташовані на кращих землях, створюють додатковий чистий дохід. Такого доходу позбавлені інші господарства. Якби вони його одержували, то монополія на землю як об'єкт господарювання зникла.

Господарства, які використовують свою працю та інші виробничі ресурси на кращих земельних ділянках, мають більше продукції з одиниці земельної площі. Вони отримують додатковий продукт, який є матеріальною основою диференціальної ренти.

Необхідною економічною умовою перетворення додаткового продукту в диференціальну ренту є наявність товарно-грошових відносин і особливість дії закону вартості в сільському господарстві.

Ця особливість полягає в тому, що суспільна вартість сільськогосподарської продукції визначається середніми витратами суспільно необхідної праці в господарствах, що розташовані на гірших за родючістю та місцезнаходженням землях за середнього рівня досконалості організації виробництва. Отже, господарства, які розташовані на кращих і середніх землях, мають нижчу індивідуальну вартість сільськогосподарської продукції, але реалізують її за цінами, які визначаються вартістю продукції на гірших землях. Це дає можливість одержувати додатковий чистий дохід, який утворюється понад середній чистий дохід.

Слід розрізнити дві форми диференціальної ренти: першу і другу. Диференціальна рента I в свою чергу поділяється на:

- диференціальну ренту за родючістю (I_r);
- диференціальну ренту за місцезнаходженням (I_m).

Диференціальна рента I_r виникає із різної природної родючості окремих ділянок землі. Вона дорівнює різниці між суспільною вартістю сільськогосподарської продукції та її індивідуальною вартістю на більш родючих земельних ділянках.

Диференціальна рента I_m виникає через те, що земельні ділянки розташовані на різній відстані від ринків збуту. Тому транспортні витрати, що входять у виробничі витрати, і вартість товару з різновіддалених земель

неодинакові. Для віддалених від ринку земель ці витрати будуть більші. Але кількість близьких до ринку збуту земель обмежена, вони не можуть задовольнити платіжний попит суспільства в сільськогосподарських продуктах, тому виникає необхідність в обробці віддалених від ринку земельних ділянок. Щоб ці землі вступили в обробіток, повинні бути покриті виробничі витрати і отриманий нормальний прибуток. Це можливо, коли суспільна вартість регулюватиметься умовами виробництва на гіршій за місцезнаходженням ділянці. На близько розташованих до ринку землях індивідуальна вартість буде нижчою від суспільної. Якщо реалізація товарів відбуватиметься за суспільною вартістю, то на кращих за місцезнаходженням ділянках виникатиме надприбуток, який перетворюється в диференціальну ренту Ім.

Диференціальна рента Ім являє собою різницю між суспільною вартістю виробництва сільськогосподарської продукції та індивідуальною вартістю сільськогосподарських продуктів, одержаних із земельних ділянок, що ближче розташовані до ринку.

Диференціальна рента І відповідає екстенсивному веденню сільського господарства, коли збільшення виробництва сільськогосподарської продукції здійснюється за рахунок розширення посівних площ. Отже, диференціальна рента І – це додатковий чистий дохід, який утворюється в господарствах, що користуються кращими землями, а також ближче розташовані до ринків збуту продукції, шляхів сполучення. Господарства, що користуються кращими землями, витрачають на одиницю продукції менше праці та інших виробничих ресурсів порівняно з господарствами, що розташовані на гірших ділянках. Тому індивідуальна вартість одиниці продукції нижча в господарствах, де кращі умови виробництва. Різниця між суспільною та індивідуальною вартістю продукції і є диференціальною рентою І.

Поряд з диференціальною рентою І утворюється диференціальна рента ІІ. Остання є однією з форм надлишкового додаткового продукту, який одержують унаслідок різної продуктивності витрат, що послідовно робляться

на одній і тій самій ділянці землі, тобто внаслідок інтенсифікації землеробства.

Диференціальна рента II є додатковим чистим доходом, який виникає в результаті додаткових вкладень у дану ділянку землі.

Абсолютна рента

При розгляді суті і механізму утворення ренти передбачалось, що на гірших за якістю і розташуванням землях рента не виникає. У реальній дійсності землевласник ніколи не надасть у користування орендарю безоплатно навіть ці землі, оскільки існує монополія на землю як об'єкт власності. Цей вид монополії породжує абсолютну ренту, що сплачується з усіх видів землі, незалежно від її якості.

Але яким чином і за рахунок чого орендар може сплачувати абсолютну ренту землевласнику, якщо останній не дає можливості орендарю вести безоплатно господарство навіть на гірших землях, не одержуючи за це ренту? Таке становище є однією з причин обмеження виробництва сільськогосподарської продукції. Воно може бути усунуте тоді, коли попит на ту чи іншу продукцію перевищуватиме її пропонування, а отже, вищі ринкові ціни забезпечать отримання економічного прибутку, який і набере форми абсолютної ренти.

Абсолютна земельна рента – форма земельної ренти, яку сплачують власникові за ділянку землі незалежно від її родючості й місця розташування. Економічна форма реалізації монополії приватної власності на землю. Її джерело – надлишок додаткової вартості над середнім прибутком (різниця між ринковою вартістю сільськогосподарської продукції і суспільною ціною виробництва), а умова виникнення – значно нижча органічна будова капіталу в сільському господарстві. Сплачується земельним орендарем за рахунок його прибутку (якщо інше не передбачено законодавством) земельному власнику за будь-яку землю.

Джерелом абсолютної ренти є додатковий продукт, який створюється не лише в сільському господарстві, а і в інших галузях виробництва – промисловості, торгівлі, будівництві тощо.

У процесі переходу України до ринкової системи економіки, коли створюються умови для функціонування різних типів господарств, що ґрунтуються на різних формах власності, реально з'являється основа і для абсолютної ренти як економічної форми реалізації власності на землю.

Монопольна земельна рента. У країнах з різноманітними природними і кліматичними умовами крім диференціальної та абсолютної ренти існує також монопольна рента. Умовами її утворення є обмеженість і невідтворюваність земель особливої якості чи певні кліматичні умови (землі провінції Шампань у Франції чи біля Коктебеля в Криму). Це виявляється в тому, що лише на даних землях, лише в даних природно-кліматичних умовах можливе виробництво сільськогосподарських продуктів з особливими якісними характеристиками (наприклад, винограду, чаю, тютюну). Оскільки виробництво такої продукції не може бути збільшене за рахунок залучення до сільськогосподарського обороту нових земель, а постійний і досить високий попит на цю продукцію не задовольняється, виникає можливість реалізувати її за монопольно високими цінами.

Різниця між монопольно високою ціною продукту та економічними витратами і становитиме монопольну ренту, яка надходить у розпорядження землевласника.

Джерело монопольної ренти, як і абсолютної, є поза сільським господарством.

Як правило, це доходи, створені в інших галузях виробництва, що надходять землевласнику на основі перерозподілу. Це не означає, що власник землі обов'язково фізично відділений від землі як засобу виробництва. Рента привласнюється і тоді, коли і власник, і землекористувач об'єднані в одній юридичній особі [2].

Тож на сьогодні в Україні створено широку нормативно-правову та

методологічну базу для забезпечення здійснення нормативно грошової оцінки земель населених пунктів.

1.3. Правове регулювання грошової оцінки земель за кордоном

Розглянувши правове регулювання грошової оцінки в Україні, не можна оминути закордонний досвід, що має низку як спільного, так і відмінного.

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

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

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

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

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

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

Так, наприклад, у Великій Британії правове регулювання оцінки землі здійснюється з урахуванням наступних особливостей:

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

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

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

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

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

Правове регулювання оцінки землі у Російській Федерації здійснюється з урахуванням наступних особливостей:

1. Країна знаходиться на етапі переходу від державного регулювання оціночної діяльності до саморегулювання оціночної діяльності.

2. Основу законодавства у сфері оцінки земель складають Земельний Кодекс РФ, Федеральний Закон «Про оціночну діяльність у Російській Федерації» та федеральні стандарти з оцінки.

3. Використовуються два види оцінки землі – державна кадастрова та ринкова. Відповідно до Земельного Кодексу РФ, у випадку визначення ринкової вартості земельної ділянки кадастрова вартість цієї земельної ділянки визнається рівною його ринковій вартості.

Основними тенденціями розвитку правового регулювання оцінки є: розробка та внесення змін у федеральні стандарти оцінки з врахуванням міжнародних стандартів оцінки; розвиток баз даних, які б містили інформацію про характеристики об'єктів оцінки, уточнення порядку майнової відповідальності юридичних осіб-оцінювачів, дисциплінарної

відповідальності оцінювачів; підвищення вимог до членства в саморегулювальних організаціях тощо.

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

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

РОЗДІЛ 2. ПРИРОДНО-ЕКОНОМІЧНІ І СОЦІАЛЬНІ УМОВИ СЕЛИЩА КОЗЕЛЬЩИНА

2.1. Загальні відомості про населений пункт та характеристика використання земельного фонду

Козельщинська селищна об'єднана територіальна громада утворена 4 жовтня 2017 року шляхом об'єднання Козельщинської селищної ради та Лутовинівської, Мануйлівської, Михайликівської, Пашківської, Пригарівської, Приліпської, Рибалківської, Хорішківської сільських рад Козельщинського району з адміністративним центром у селищі Козельщина.

Козельщина – селища Полтавської області, (рисунок 2.1). Населення складає 3.727 тис. жителів (2021 р.). Орган місцевого самоврядування – Козельщинська селищна рада.

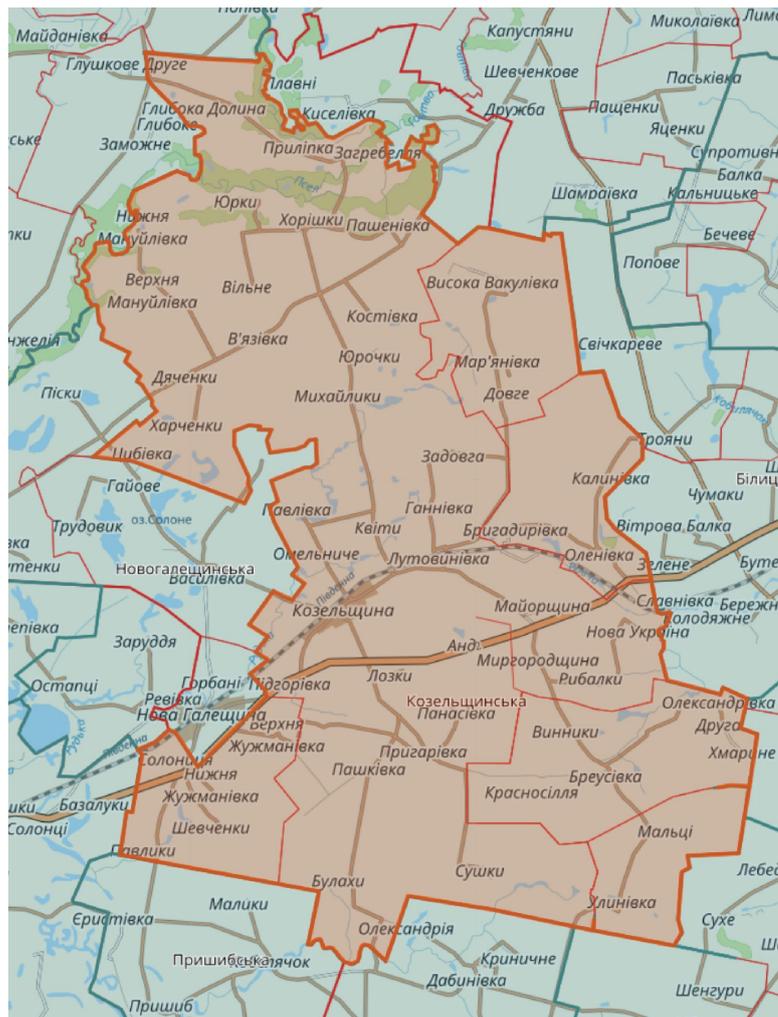


Рисунок 2.1 – Схема розташування селища Козельщина

Козельщина знаходиться на лівому березі річки Рудька, за 77 км від Полтави. Вище за течією на відстані 2,5 км розташоване село Лутовинівка, нижче за течією на відстані 2 км розташоване село Підгорівка, на протилежному березі - село Омельниче. Через село проходить автомобільна дорога Т 1721 та залізниця, станція Козельщина. Поруч проходить автомобільна дорога М22, Е577.

Козельщинська ТГ знаходиться у південній частині області - в зоні лісостепу на лівобережній терасінізини Середньодніпров'я. Північно-західну частину району перерізають долини рік Псьол і Голтва. Протяжність громади з півночі на південь - 46 км., з заходу на схід - 35 км. Загальна площа громади - 0,9 тис. кв. км. (92,7 тис. га).

Ґрунти переважно чорноземні. Ліси (дуб, ясен, берест, клен, осина, сосна) займають 2 тис. га. У районі - Буртівський, Князівський, Попенківський заказники, всі місцевого значення. Корисні копалини - залізна руда, пісок, глина. Територією громади проходить залізниця Полтава-Кременчук та автострада Полтава-Кропивницький.

На території громади є залишки понад 60 курганів, пам'ятки доби неоліту, бронзи, сарматського часу. 75 пам'яток історії та культури, пам'ятники архітектури і будівництва кінця ХІХ століття - храм Різдва Богородиці Козельщинського жіночого монастиря.

Основний напрямок сільського господарства – зерново-бурячний. Площа ріллі - 62631,7 га, сінокосів - 7002,3 га, пасовища - 8547,9 га. У громаді працює 10 приватних сільськогосподарських підприємств та 119 фермерських господарств. На території працює 6 промислових підприємств: ВАТ "Галещина машзавод", Новогалещинська біофабрика, завод будівельних матеріалів, завод керамзитового гравію.

Таблиця 2.1

Основні відомості про населений пункт

Пор. №	Основні показники	Значення показників
	Код населеного пункту (КОАТУУ)	5322055100
1	Адміністративний статус	селища
2	Земельно-оціночний район (природно-сільськогосп.)	05
3	Площа, га	464,90
4	Чисельність населення, осіб.	3728
5	Статус курорту	–
6	Тип житлової забудови	одноповерхова, садибна
7	Наявність громадського центру	+
8	Віддаль від обласного центру, км	79,5
9	Віддаль від районного центру	0
10	Віддаль від зупинки зовнішнього транспорту до центра міста	0,42
11	Наявність інженерної інфраструктури	
	- водопостачання	+
	- каналізація	–
	- теплопостачання	+
	- електропостачання	+
	- телефонізація	+
	- газопостачання	+
	- вулично-дорожня мережа з твердим покриттям	+
	- зовнішнє освітлення тощо	+
12	Рельєф території, стрімкість схилів	рівнинний
13	Найменша глибина залягання ґрунтових вод, м	3
14	Основні підстилаючі породи	леси та лесовидні суглинки
15	Небезпечні геологічні процеси-зсуви, яри понад 10 м	–
16	Найближча віддаль від кладовища, м	–
17	Елементи рельєфу водоохоронних зон	–
18	Наявність джерел забруднення атмосферного повітря	–
19	Наявність шкідливого рівня електромагнітного поля (військові об'єкти, аеродроми)	–
20	Наявність джерела перевищення припустимого рівня шуму (аеродроми, залізниці, автомагістралі)	–
21	Наявність історико-культурних факторів (заповідні території, поодинокі пам'ятки історії)	меморіальний комплекс, монастир Різдва Богородиці
22	Наявність природно-ландшафтних факторів (зоологічні парки, заповідні урочища, заказники, пам'ятки природи)	–
23	Наявність території оздоровчого призначення (курорти, округи санітарної охорони)	–
24	Наявність територій рекреаційного призначення (землі туризму, відпочинку, парків та зелених зон)	–
25	Основні об'єкти працевлаштування трудових ресурсів	сільське господарство

У територіальній громаді 20 шкіл. Працює 6 дошкільних закладів. Будинок дитячої та юнацької творчості, міжшкільний навчально-виробничий комбінат, дитяча музична школа. 20 бібліотек, державний літературно-меморіальний музей в с. Мануйлівка, 2 громадських музеї, 19 клубних закладів. Функціонує центральна лікарня, 1 дільнична та 1 лікарні, 6 амбулаторій загальної практики сімейної медицини, 30 фельдшерсько-акушерських пунктів, 9 аптек, санітарно-епідеміологічна станція, управління державної ветеринарної медицини. Місцевими засобами масової інформації є газета "Козельщинські вісті".

2.2. Характеристика використання земельного фонду

Земельний фонд селища Козельщина складає 464,90 га. З загальної площі забудовані землі становлять 129,46 га (28,4 %). Значну частину території займають сільськогосподарські угіддя 335,44 га або 68,5% від загальної площі.

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

Склад земель на території селища Козельщина за угіддями та формою власності наведено в додатку А.

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

На діаграмі зображеній на рис. 2.3. показано склад земель в межах населеного пункту.

Таблиця 2.2

**Структура земель смт Козельщина, які визначаються для
розрахунку середньої вартості одного квадратного метра земель**

Назва угідь	Площа, га
Всього в межах населеного пункту	464,90
Площа території, що приймається до розрахунку базової вартості - всього	129,46
в тому числі:	4,34
господарські будівлі і двори	
землі транспорту та зв'язку	3,2
землі під житловою забудовою	74,84
землі комерційного використання	7,19
землі промисловості	13,19
землі громадського призначення	22,41
землі технічної інфраструктури	4,29
землі рекреаційного призначення	-
вулиці, набережні, площі	-
Площа території, що не приймається до розрахунку базової вартості - всього	335,44
в тому числі:	316,26
сільськогосподарські угіддя	
землі лісів та інших лісовкритих площ	2,02
відкриті землі	10,01
землі під акваторіями	7,15



Рис.2.3. Структура сільськогосподарських земель селища Козельщина

Найбільшу питому вагу на території населеного пункту займають землі сільськогосподарського призначення – 94 %, найменшу частину займають землі під водою – 2 % (табл.1, рис. 2.3).

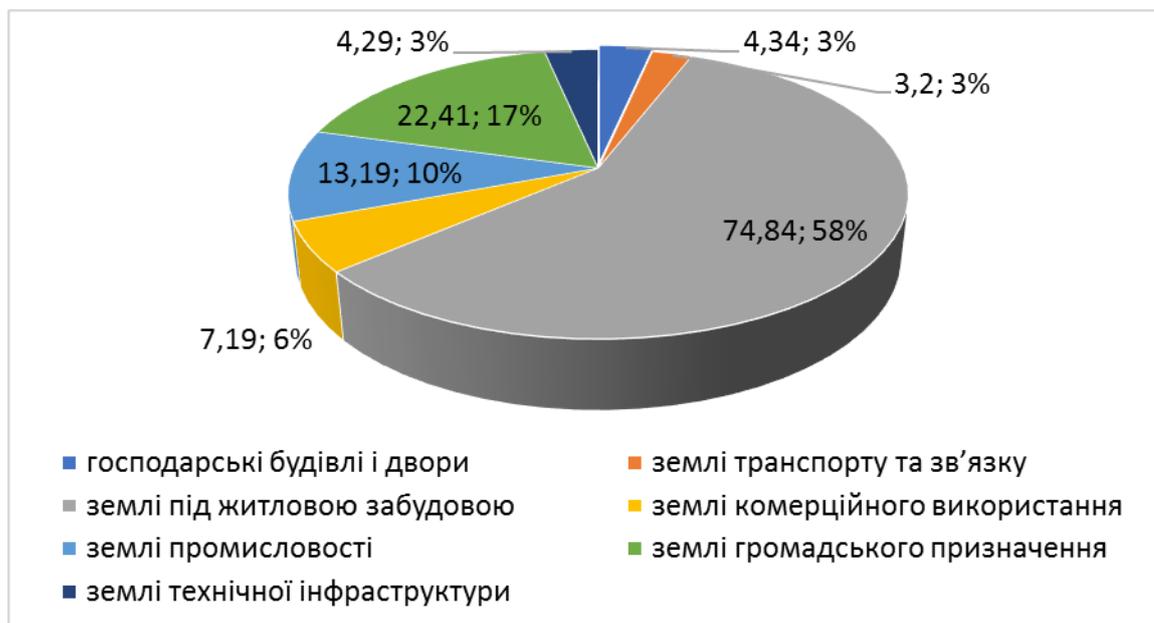


Рис. 2.4. Структура забудованих земель в межах селища Козельщина

Як бачимо, з рис.2.4 найбільшу вагу – 58 % в структурі займають землі житлової забудови – 74,84 га.



Рис.2.5. Структура сільськогосподарських земель селища Козельщина

Найбільшу частку в площі сільськогосподарських земель займає рілля – 93%. Також незначну питому вагу займають природні кормові угіддя (6 %). Невелику площу (0,3%) займають несільськогосподарські угіддя.

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

Експлікація ґрунтового покриву по території селища Козельщина приведена в таблиці 2.3.

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

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

частині населеного пункту.

Таблиця 2.3

Експлікація агровиробничих груп ґрунтів

Шифр	Ґрунти	Площа, га
53д	чорноземи типові глибоко залишково слабо солонцюваті середньосуглинкові	59,1
55д	чорноземи типові глибоко залишково слабосолонцюваті слабозмиті середньосуглинкові	92,96
56д	чорноземи типові глибоко залишково слабосолонцюваті середньо змиті середньо суглинкові	25,93
123д	чорноземи типові глибоко залишково слабосолонцюваті середньо змиті середньо суглинкові	49,33
209д	чорноземи намиті і середньо суглинкові	57,35
Всього обстежено с.-г. угідь		335,44

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

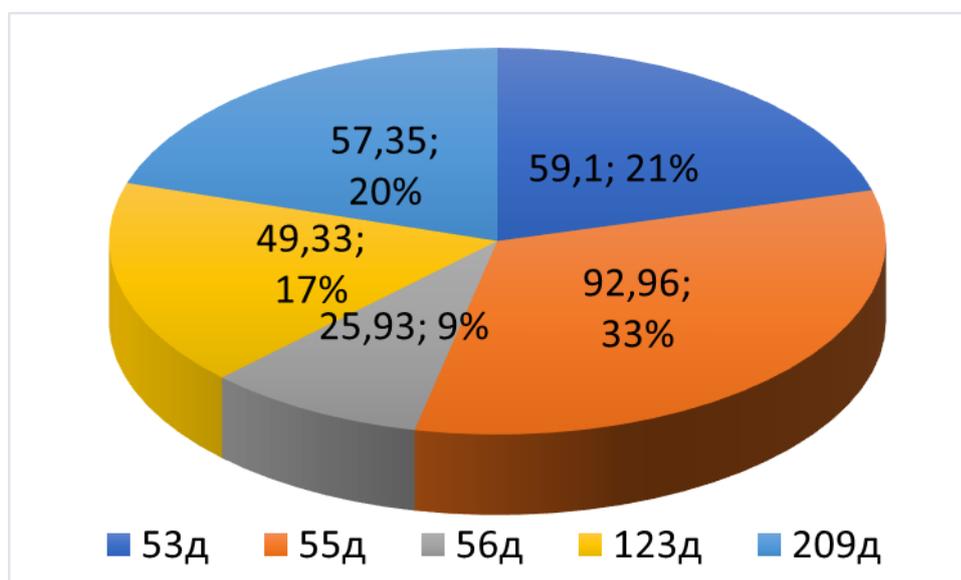


Рис.2.6. Структура агровиробничих груп ґрунтів

2.3. Інженерно-інфраструктурне облаштування території населеного пункту

Селища Козельщина електрифіковане, має зв'язок, вулично-дорожню мережу з твердим покриттям. Забезпечене водопровідною мережею, газифіковане. Централізовані мережі теплопостачання та каналізація – відсутні.

Автобусне сполучення здійснюється за маршрутом Козельщина – Полтава, де здійснюється посадка і висадка пасажирів за вимогою зовнішнім пасажирським транспортом (на зупинках).

По близу території села проходить автодорога (Кременчук – Полтава) Служби автомобільних доріг в Полтавській області протяжністю 2,29 км та загальною площею 2,6000 га, яка відповідає технічній документації зі складання державного акту на право постійного користування землею.

За проведеним обстеженням загальна протяжність житлових вулиць з твердим покриттям становить – 16,00 км.

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

Таблиця 2.4

Наявність об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інженерних мереж на 01.01.2019- р. селища Козельщина

Об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інженерних мереж	Одиниця виміру	Кількість
Водопостачання		
Водозабір артезіанський	тис/м ³	0,075
Водозабір артезіанський	тис/м ³	0,075
Водопровід (діаметр труби 100мм)	км	3,20
Електропостачання		
Повітряні лінії електропередач-10кВ	км	3,50
Повітряні лінії електропередач 0,4кВ	км	16,45
Трансформаторних підстанцій (КТП)	об'єкт	8

Газопостачання		
Газопостачання (діаметр труби 100мм)	км	14,50
ГРП	об'єкт	2
ШРП	об'єкт	2
Телекомунікації та зв'язок		
Мережі радіозв'язку	км	6,50
Телефонні інженерні мережі	км	6,20
АТС (без витрат на устаткування)	номер	67
Зовнішнє освітлення		
Мережі повітряні	км	2,0
Світильники	шт	14
Електрошкафи зовнішнього освітлення, встановлених біля КТП і тд.	шт	2
Кладовище		
	об'єкт	4,80
Вулично-дорожня мережа		
Магістральні вулиці (Служба автомобільних доріг в Полтавській обл)	км	2,29
Вулично-дорожня мережа з твердим покриттям (16м)	км	6,00

На території населеного пункту знаходяться 10 приватних сільськогосподарських підприємств та 119 фермерських господарств. На території району працює 6 промислових підприємств: ВАТ "Галещина машзавод", Новогалещинська біофабрика, завод будівельних матеріалів, завод керамзитового гравію.

2.4. Показники формування рентного доходу

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

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

Рентний дохід у населених пунктах – це дохід, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній

і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель [14].

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

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

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

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

- рівень інженерно-транспортного облаштування, природнокліматичні та інженерно-геологічні умови, архітектурно-ландшафтна та історико-культурна цінність, екологічний стан території населеного пункту;

- характер функціонального використання земельної ділянки.

При оцінці земель населених пунктів враховують такі чинники:

- інженерно-будівельні характеристики ділянок;

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

– близькість до основних інженерних споруд і комунікацій;

– навколишнє середовище;

– характер попереднього використання території [25].

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

Перша група – інженерно-економічні показники, інакше кажучи, затрати, які відображають у кошторисах на будівництво й експлуатацію об'єктів, які є народногосподарськими затратами на освоєння і подальше використання окремих територій населеного пункту. Зокрема, капіталовкладення в інженерний благоустрій території (інженерна підготовка, інженерне обладнання, водопостачання, каналізація, тепlopостачання, газопостачання, електропостачання, зв'язок, будівництво доріг і організація громадського транспорту); компенсація при знесенні та перенесенні житлових і громадських будівель, інженерних споруд і комунікацій; компенсація при вилученні під забудову сільськогосподарських і лісових угідь, а також земель із заляганням корисних копалин.

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

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

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

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

Повна відновна (первісна) вартість – це сума витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки і визначається на підставі їх інвентаризації та переоцінки згідно з чинним законодавством України. Вихідні дані представляються в розрізі окремих елементів інженерної інфраструктури (табл.2.4.)

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

Аналіз засвідчив, що по переважній більшості наданих показників окремих елементів інженерно-транспортної та природоохоронної

інфраструктури наведена не повна відновна, а балансова вартість, тобто, без урахування індексації основних фондів, яка здійснювалась за останні роки. В зв'язку з цим для розрахунку повної відновної вартості елементів інфраструктури використовувались натуральні показники (табл.2.5).

Розрахунок відновної вартості здійснюємо на основі «Сборника укрупненних затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) з урахуваннями індексу інфляції відповідно листа Мінрегіонбуду.

Так, наприклад, *вартість освоєння та облаштування магістральних вулиць Служби автомобільних доріг у Полтавській області*, загальною довжиною 2,29 км складає:

$$B_1=149,40706 \cdot 2,29 \cdot 7,75 \cdot 1,63 \cdot 1,62=7001,81971 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

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

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

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

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

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

$$B_2=149,40706 \cdot 6,0 \cdot 7,75 \cdot 1,63 \cdot 1,62=18345,37914 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі :

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

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

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

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

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

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

де: 29,2 тис.крб. за 1 км. – укрупнений показник витрат на будівництво інженерних мереж електропостачання (повітряних ЛЕП) таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненних затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины

и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны»))

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

1, 62 – індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2017 року.

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

$$V_4=29,2\cdot 3,5\cdot 3,72\cdot 1,62=2894,72098 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

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

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

$$V_6=35,20\cdot 4\cdot 3,72\cdot 1,62=848.51712 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури трансформаторних підстанцій комплектного

типу (КТП) таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 35,2 тис.крб. за один об'єкт;

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

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

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

$$V_7=105,60 \cdot 3,20 \cdot 3,72 \cdot 1,62=2036,44109 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

– укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 105,6 тис.грн. за 1км 100мм діаметра трубопровода;

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

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

Вартість освоєння облаштування водозабірив артезіанських, 1 об'єкта, що знаходяться в межах населеного пункту з західної частини села, та обслуговують цей населений пункт $0,075 \text{ тис/м}^3$ складає:

$$V_8=246,4 \cdot 0,075 \cdot 3,72 \cdot 1,62=111,36787 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

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

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

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

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

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

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

– укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж газопостачання таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 119,68 тис.крб. за один об'єкт;

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

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

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

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

Обчислення виконано на підставі:

– укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж газопостачання таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» – 119,68 тис.крб. за один об'єкт;

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

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

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

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

Обчислення виконано на підставі:

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

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

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

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

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

Обчислення виконано на підставі:

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

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

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

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

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

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

Обчислення виконано на підставі:

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

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

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

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненних затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» – 5,49 тис.грн. за 1 км.;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

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

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

Обчислення виконано на підставі:

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

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

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

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

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

Таблиця 2.5

Витрати на освоєння та облаштування території селища Козельщина

	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість (тис.грн.)	%
<i>Водопостачання</i>			2259,17683	5.84
Водозабір артезіанський	тис/м ³	0.075	111,36787	
Водозабір артезіанський	тис/м ³	0.075	111,36787	
Водопровід (діаметр труби 100мм)	км	3.20	2036,44109	
<i>Електропостачання</i>			4359,13618	11.28
Повітряні лінії електропередач-10кВ	км	3.50	615,89808	
Повітряні лінії електропередач 0,4кВ	км	16.45	2894,72098	
Трансформаторних підстанцій (КТП)	об'єкт	4	848,51712	
<i>Газопостачання</i>			6362,13074	16.46
Газопостачання (діаметр труби 100мм)	км	14.50	4919,65164	
ГРП	об'єкт	1	721,23955	

ШРП	об'єкт	1	721,23955	
Телекомунікації та зв'язок			311,24548	0.80
Мережі радіозв'язку	км	6.50	28,59527	
Телефонні інженерні мережі	км	6.20	205,12660	
АТС (без витрат на устаткування)	номер	67	77,52361	
Зовнішнє освітлення			15,55255	0.04
Мережі повітряні	км	2	1,95255	
Світильники	шт	14	5.60000	
Електрошкафи зовнішнього освітлення, встановлених біля КТП і тд.	шт	2	8.00000	
Кладовище	об'єкт	4.80	5.00000	0.01
Вулично-дорожня мережа			25347,19885	65.57
Магістральні вулиці (Служба автомобільних доріг в Полтавській обл) (Чорнухи- Білоусівка–Синяківщина) (18m)	км	2.29	7001,81971	
Вулично-дорожня мережа з твердим покриттям (16m)	км	6.00	18345,37914	
Разом			38659,44063	100

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території селища Козельщина на 01.01.2021 року становить 38659,44063 тис.грн., з яких основна частка припадає на вулично-дорожню мережу – 65,6 % (табл.2.5).

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

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території селища Козельщина становлять в розрахунку на 1 м²:

$$B = \frac{38659,44063}{775511} = 99,70 \text{ грн./м}^2.$$

2.5. Земельно-оціночна структуризація території

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, як правило, на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних

ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її землеоціночної структуризації.

Оціночне зонування передбачає визначення таких структурних одиниць:

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

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

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

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

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

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території.

2. Доступність до: місць концентрації трудової діяльності (місць прикладання праці); центрів громадського обслуговування; місць масового відпочинку; центру міста;

3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;

4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення;

5. Екологічна якість території:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3) визначенні суми балів оціночних районів за всіма факторами;

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

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

де: I – середньозважений бал по населеному пункту;

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

$\sum P_i$ – площі оціночних районів.

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

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

де: I_i – комплексний індекс цінності оціночного району;

I_c – середній бал оціночного району;

I – середньозважений бал по населеному пункту.

Таблиця 2.6

Анкета експертної оцінки території селища Козельщина

№ п.п	Назва фактора	Оціночні райони		
		1	2	3
1	Доступність до зупинок суспільного транспорту	3	5	3
2	Доступність до центру населеного пункту	3	5	3
3	Доступність до концентрованих місць прикладання праці	3	5	3
4	Доступність до місць масового відпочинку	5	5	5
5	Рівень водопостачання	3	4	1
6	Рівень газопостачання	3	4	4
7	Рівень електропостачання	5	5	5
8	Якість ґрунтів	3	4	4
9	Забезпечення закладами торгівлі	3	5	3
10	Рівень чистоти повітря	5	4	5
11	Забезпечення поліклініками	3	5	3
12	Рівень зашумленості	5	4	5
13	Забезпечення школами	3	5	3
14	Озеленення району	5	3	5

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

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

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

Таблиця 2.7

**Вагові коефіцієнти для розрахунку індексу цінності території
оціночних районів селища Козельщина**

№	Назва фактора	Вага, %
1	Доступність до центру населеного пункту	0,07
2	Доступність до концентрованих місць прикладання праці	0,10
3	Доступність до місць масового відпочинку	0,05
4	Доступність до зупинок суспільного транспорту	0,05
5	Рівень водопостачання	0,07
6	Рівень газопостачання	0,10
7	Рівень електропостачання	0,10
8	Якість ґрунтів	0,05
9	Рівень чистоти повітря	0,10
10	Рівень зашумленості	0,05
11	Забезпечення закладами торгівлі	0,07
12	Забезпечення поліклініками	0,07
13	Забезпечення школами	0,07
14	Озеленення району	0,05

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

Таблиця 2.8

**Результати пофактичної оцінки при визначенні
комплексного індексу цінності території (Іі)**

№ оціночної одиниці	Середньозважений бал	Середньозважений бал по фактору	Комплексний індекс цінності
1	3,90	0,29	0,99

№ оціночної одиниці	Середньозважений бал	Середньозважений бал по фактору	Комплексний індекс цінності
2	4,53	0,32	1,07
3	3,61	0,21	0,93

Таким чином найбільше значення комплексного індексу цінності території I_i має другий оціночний район – 1,07. Найменше значення має третій оціночний район – 0,93.

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

- суміжність районів;
- переважно однорідне функціональне використання;
- близькість значень комплексного індексу цінності території (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно відрізнятись між собою).

В результаті проведення економіко-планувального зонування у селища Козельщина було виділено 3 зони. До зони 1 віднесено 2-ий оціночний район. Економіко-планувальну зону 2 складають 1-ий та 3-ій оціночні райони. Межі зон показані на схемі економіко-планувального зонування.

Опис меж економіко-планувальних зон наведено в таблиці 2.9.

Таблиця 2.9

Опис меж економіко-планувальних зон

№ зони	Опис меж
I	Південно-західна частина населеного пункту
II	Центральна частини населеного пункту
III	Північна, східна та південно-східна частини населеного пункту

Для кожної економіко-планувальної зони визначаємо зональний коефіцієнт.

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

Даний коефіцієнт розраховуємо за формулою:

$$K_{M2} = \frac{(I_1 \times P_1 + I_2 \times P_2 + \dots + I_n \times P_n)}{(P_1 + P_2 + \dots + P_n)} \quad (3)$$

Наприклад, для другої економіко-планувальної зони зональний коефіцієнт становить:

$$K_{M2} = \frac{(0,93 \times 107,0081 + 0,94 \times 90,3699)}{(107,0081 + 90,3699)} = 0,94$$

Результати визначення коефіцієнта K_{M2} приведені в таблиці 2.10.

Таблиця 2.10

**Визначення зонального коефіцієнта K_{M2}
та грошова оцінка 1 м^2 земель в межах економіко-планувальної зони**

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	Площа, га	I_i	K_{M2}
1	2	106,5220	1.14	1.14
2	1	107,0081	0.93	0.93
3	3	90,3699	0.96	0.96
min				0.94
max				1.14

Числові значення пофакторних оцінок прийняті в межах граничних значень коефіцієнтів K_{M2} для групи населених пунктів із чисельністю населення до 20 тис. осіб (максимальне – 1,5, мінімальне – 0,75).

Отримані значення становлять для першої економіко-планувальної зони – 1,14, для другої – 0,93.

Таким чином виконано земельно-оціночну структурування території селища Козельщина. На території даного населеного пункту виділено 3 оціночних райони та 3 економіко-планувальні зони.

РОЗДІЛ 3. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

СЕЛИЩА КОЗЕЛЬЩИНА

3.1. Проведення нормативної грошової оцінки забудованих земель

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

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

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

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

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

H_{Π} – норма прибутку (6%);

H_K – норма капіталізації (3%);

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

Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H_{Π} – норма прибутку (6%);

H_K - норма капіталізації (3%);

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

Для визначення базової вартості 1 м² земель селища Козельщина зібрані статистичні та нормативні дані про витрати на освоєння та облаштування території населених пунктів. Ці витрати включають відновну вартість головних споруд і магістральних мереж діючих комунікацій, вартість твердого покриття вуличної мережі за станом на 01.01.2021 року. Таким чином загальна сума витрат на інженерне облаштування території селища Козельщина складає 38659,44063 тис.грн. Результати розрахунків представлені в таблиці 2.5.

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

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території селища Козельщина становлять в розрахунку на 1 м²:

$$B = \frac{38659,44063}{775511} = 99,70 \text{ грн./м}^2.$$

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

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

– входження до зон радіаційного забруднення.

Для території селища Козельщина $K_{м1} = 1$.

Таким чином, базова (середня) вартість 1 м^2 земель селища Козельщина, обчислена за формулою (3.1), становить:

$$Ц_{нм} = \frac{99,70 \times 6}{3} \times 1 = 199,40 \text{ грн./м}^2.$$

Як бачимо, вартість 1 м^2 земельної ділянки у селища Козельщина становить майже 200 грн., що вдвічі перевищує витрати на її освоєння та облаштування.

У межах населеного пункту середня (базова) вартість 1 м^2 земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту.

Середня (базова) вартість 1 м^2 земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі [17].

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

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \times K_{м2}, \quad (3.3)$$

де $Ц_{нз}$ – середня для економіко-планувальної зони вартість 1 м^2 земель (у гривнях).

$K_{м2}$ – залежність рентного доходу від ступеня містобудівної цінності території населеного пункту (економіко-планувальної зони).

Значення коефіцієнта $K_{м2}$ для кожної економіко-планувальної зони розраховано в другому розділі даної роботи (табл.2.10). Так, для першої економіко-планувальної зони він становить 1,14, для другої – 0,93.

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

$$Ц_{НЗ} = 199,40 \times 1,14 = 227,32 \text{ грн/м}^2$$

Розрахована вартість 1 м² земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами.

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

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

$$Ц_{н} = Ц_{НЗ} \times Kф \times Kм3 \quad (3.4)$$

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

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

К_{м3} – локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) враховує відносну прибутковість видів економічної діяльності. Встановлюється він на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548 [42], зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1011/18306 [17].

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

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

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

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

Так, наприклад, базову вартість 1 м² земельної ділянки, яка належить до категорії земель промисловості і знаходиться в межах першої економіко-планувальної зони визначаємо як добуток базової вартості 1 м² економіко-планувальної зони і коефіцієнта, що характеризує функціональне використання земельної ділянки ($227,32 \times 1,2 = 272,78$ грн/м²).

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

Таблиця 3.2

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

№ зони	Землі промисловості		Землі житлової забудови, транспорту, зв'язку	Землі громадського призначення		Землі рекреаційного призначення, загального користування	Землі запасу, землі резервного фонду
	Кф = 1,2	Кф=0,65	Кф = 1	Кф = 0,7	Кф=2,5	Кф =0,5	Кф=0,1
1	272,78	147,76	227,32	159,12	568,3	113,66	22,74
2	224,92	121,84	187,44	130	468,6	93,72	18,74

У зв'язку з тим, що найбільший коефіцієнт функціонального використання мають землі для будівництва і обслуговування закладів торгівлі, відповідно вони мають і найбільшу базову вартість 1 м², а саме 568,30 грн /м².

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

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

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

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

Таблиця 3.3

Локальні коефіцієнти на місцеположення земельної ділянки

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

Вплив усіх вищенаведених функціональних факторів і факторів місцерозташування на вартість земельних ділянок в межах населених пункту відображений на Схемі функціонального використання та інженерно-інфраструктурного облаштування селища Козельщина Козельщинського району Полтавської області.

Розрахунок грошової оцінки 1 м² земель селища Козельщина приведено в додатку.

3.2. Проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь проводиться за Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського

призначення, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016. № 813 [14]. Вона вводить абсолютно новий підхід до оцінювання ділянок (як сільськогосподарських угідь, так і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення).

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

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

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

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

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

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

Ba_{gr} – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

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

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

Базуючись на даних про ґрунтовий покрив прилеглих земель, охоплених ґрунтовою зйомкою з урахуванням відображеного на топокартах рельєфу та з використанням фотопланів складена умовна екстраполяційна карта ґрунтового покриття території села міського типу Козельщина Козельщинського району Полтавської області. Здійснене обстеження території села для уточнення ґрунтових контурів.

В такий спосіб на території смт Козельщина виділені слідуєчі агрогрупи ґрунтів:

- чорноземи типові глибоко залишково слабо солонцюваті середньосуглинкові(53д);
- чорноземи типові глибоко залишково слабосолонцюваті слабозмиті середньосуглинкові(55д);
- чорноземи типові глибоко залишково слабосолонцюваті середньо змиті середньо суглинкові(56д):
- лучно-чорноземні слабо солонцюваті солончакові середньосуглинкові ґрунти(123д);
- чорноземи намиті і середньо суглинкові(209д).

Таблиця 3.5

Бали бонітетів агровиробничих груп ґрунтів

Шифри агрогруп	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
53д	49	-	-	-
55д	42	38	-	38
56д	32	-	-	35
123д	34	-	34	33
209 д	36	-	-	37

Площа присутніх агровиробничих груп ґрунтів на сільськогосподарській угіддях представлена в таблиці 3.6.

Таблиця 3.6

Площі сільськогосподарських угідь по агровиробничим групам ґрунтів

Шифри агрогруп	Всього	Площі сільськогосподарських угідь			
		Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
53д	59,1	59,1	-	-	-
55д	92,96	86,83	1,75	-	4,38
56д	25,93	24,61	-	-	1,32
123д	49,33	42,46	-	2,55	4,32
209д	57,35	52,64	-	-	4,71

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається на основі шкал грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

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

Основними одиницями районування є:

1. Природно-сільськогосподарські пояси.

2. Природно-сільськогосподарські зони. Вони характеризуються певним балансом тепла, вологи, ґрунтотворними умовами. Кожна природна зона має свої особливості ведення сільськогосподарського виробництва. На території України виділялося п'ять природно-сільськогосподарських зон та дві гірські області.

3. В межах зон виділяють природно-сільськогосподарські провінції. Всього на території України нараховується 19 природно-сільськогосподарських провінцій.

4. В межах провінцій виділяють природно-сільськогосподарські округи (всього їх 32).

5. Природно-сільськогосподарські зони, провінції і округи потребують більш детального районування, а тому наступним елементом районування є виділення природно-сільськогосподарських агроґрунтових районів. Всього в Україні виділено 222 природно-сільськогосподарських районів, які відрізняються за агрокліматичними, геоморфологічними і ґрунтовими показниками [26].

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

Сільськогосподарські угіддя матимуть відповідні середні бали бонітетів ґрунтів зазначені в таблиці 3.7.

Таблиця 3.7

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

Категорія угідь	Середній бал бонітету
Рілля	43
Багаторічні насадження	45
Сіножаті	23
Пасовища	23

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

Розрахунок грошової оцінки сільськогосподарських угідь в межах селища Козельщина в розрізі агровиробничих груп ґрунтів наведено в таблиці 3.8.

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

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

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

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

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

$Рагр_i$ – площа сільськогосподарського угіддя і-ої агрогрупи;

$Гагр_i$ – грошова оцінка 1 га сільськогосподарського угіддя і-тої агрогрупи.

Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь наведено в таблиці 3.8.

Таблиця 3.8

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь

Шифри агрогруп	Грошова оцінка 1 га (грн.)			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1	2	3	4	5
53д	31572,13	-	-	-
55д	27061,83	54182,42	-	7400,85
56д	20618,54	-	-	6816,58
123д	21907,19	-	8213,31	6427,06
209д	23195,85	-	-	7206,09
Середньозважене значення вартості по угіддях	24871,11	54182,42	8213,31	6962,65
Площа	265,64	1,75	2,55	14,73
Всього, грн.	6606761,13	94819,24	20943,94	102559,83
Нормативна грошова оцінка с/г угідь,грн	6825084,14			

3.3. Грошова оцінка окремої земельної ділянки

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

$$Цз = Цн \times Пз \quad (4.1)$$

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

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

Пз – площа земельної ділянки (у м².)

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

Розрахунок нормативної грошової оцінки, що перебуває у комунальній власності і відноситься до земель роздрібної торгівлі та комерційних послуг

Для визначення нормативно грошової оцінки забудованої земельної ділянки була обрана автозаправка на території смт Козельщини(див. рис. 3.1).



Рис. 3.1 - Земельна ділянка(автозаправка)

Відомості про земельну ділянку:

Кадастровий номер – 5322055100:30:001:0091;

Тип власності: Комунальна власність;

Цільове призначення: Роздрібної торгівлі та комерційних послуг;

Площа: 0.12 га.

На картографічному матеріалі земельна ділянка зображена на рис. 3.2.

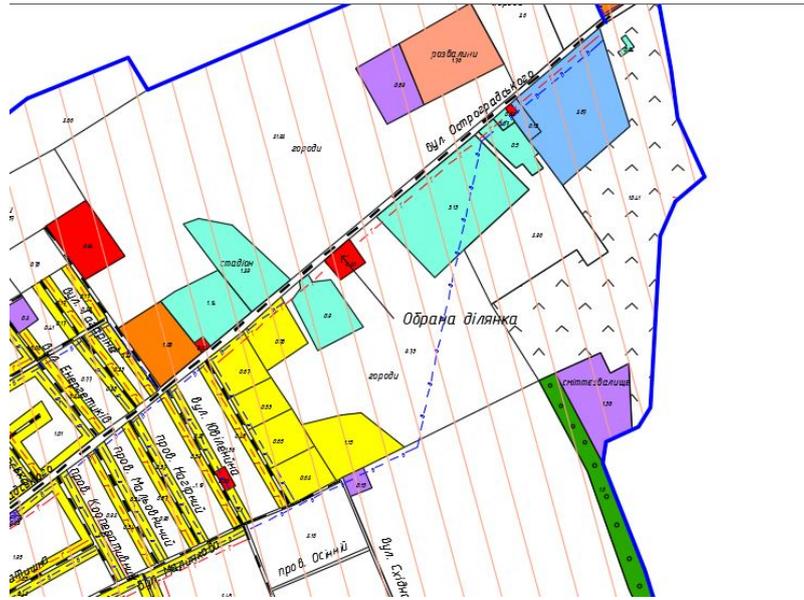


Рис. 3.2 - Земельна ділянка комерційного призначення

Так як у попередніх пунктах ми визначали вартість одного квадратного метра населеного пункту по економіко-планувальних зонах (в нашому випадку земельна ділянка відноситься до третьої ЕПЗ), то відразу розраховуємо вартість земельної ділянки, враховуючи локальний коефіцієнт $K_{м3}$, котрий у свою чергу визначається кумулятивно і повинен бути в межах $0,5 < K_{м3} < 1,5$. Ділянка знаходиться у зоні пішохідної доступності до громадських центрів, примикає до вулиці з твердим покриттям, не забезпечена каналізацією. Сукупний локальний коефіцієнт $K_{м3}$ становитиме:

$$K_{м3} = 1,19 \times 1,12 \times 0,94 = 1,25$$

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки, що відноситься до категорії «землі комерційного використання» і згідно додатку 3 «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки» коефіцієнт K_f становить 2,50.

Отже, нормативно грошова оцінка 1 м^2 земельної ділянки комерційного використання становить:

$$Ц_{н} = 199,40 \times 1,25 \times 2,5 = 623,12 \text{ (грн/м}^2\text{)}$$

В свою чергу нормативно грошова оцінка самої земель ділянки враховуючи її площу $P_{зд}=0,12га=1200м^2$.

$$ЦН=623,12 \times 1200=747744,00 \text{ (грн.)}$$

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

Для приклада виконаємо розрахунок ціни земельної ділянки сільськогосподарського призначення громадянина, яку обрали довільно на території селища Козельщина.

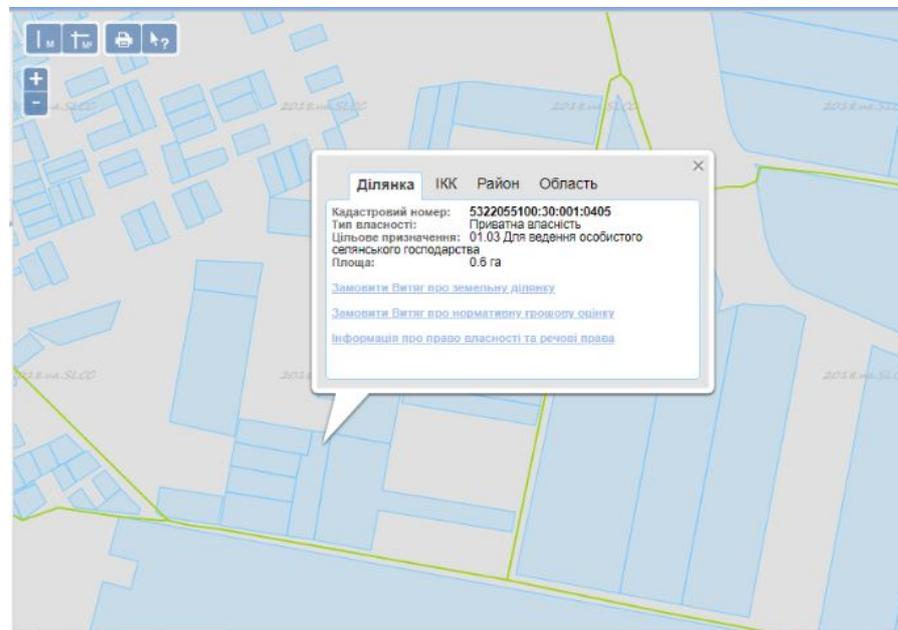


Рис. 3.3 - Земельна ділянка на публічній кадастровій карті

Відомості про ділянку:

Кадастровий номер – 5322055100:30:001:0405;

Тип власності: Приватна власність ;

Цільове призначення: 01.03 Для ведення ОСГ;

Площа: 0.6 га.

На рисунку 2 зображена земельна ділянка на картографічному плані агровиробничих груп ґрунтів.

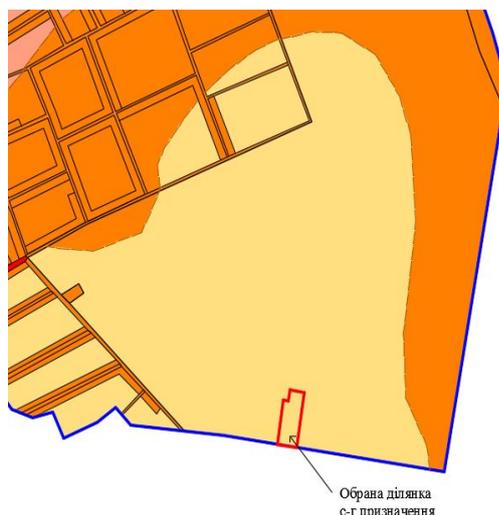


Рис. 3.4 - Земельна ділянка на картограмі агро виробних груп ґрунтів

На картограмі видно, що на нашій ділянці присутня одна агро виробнича група ґрунтів(53д).

Першим кроком визначаємо шкалу нормативної грошової оцінки агро виробничої групи ґрунтів. Для нашого випадку $\Gamma_{agr} = 31572,13$ грн./га.

Другий і завершальний етап – визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

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

$$G_{zd} = \Sigma (Pa_{gr} \times \Gamma_{agr}) + P_{ncg} \times \Gamma_{ncg},$$

де G_{zd} - нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

Pa_{gr} - площа агро виробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

P_{ncg} - площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, позахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

G_{нсг} - норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

$$G_{зд} = \Sigma 31572,13 \times 0,6 = 18943,28 \text{ (грн.)}$$

Отже, нормативно грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення в селі міського типу Козельщина розміром 0,6 га становить 18943,28 грн.

Таким чином було вираховано НГО двох земельних ділянок різного цільового призначення на території селища Козельщина Козельщинського району Полтавської області. Нормативно грошова оцінка першої земельної ділянки сільськогосподарського призначення розміром 0.6 га становить 18943,28 грн., а НГО другої земельної ділянки комерційного використання, а саме АЗС, площа якої становить 0,12 га, становить 747744,00 грн.

ВИСНОВОК

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

За матеріалами аналізу сучасного стану правового забезпечення грошового оцінювання земель в Україні в роботі класифіковано нормативно-правові акти в цій сфері.

Об'єктом дослідження даної роботи було селища Козельщина, знаходиться на території Козельщинської ТГ Полтавської області. Площа населеного пункту складає 464,9000 га. З зазначеної загальної площі забудовані землі складають 77,5511 га (включаючи господарські двори).

У роботі подано характеристику використання земельного фонду селища Козельщина. З загальної площі забудовані землі становлять 129,46 га (28,4 %). Значну частину території займають сільськогосподарські угіддя 335,44 га або 68,5% від загальної площі.

Найбільшу питому вагу на території населеного пункту займають землі сільськогосподарського призначення – 94 %, найменшу частину займають землі під водою – 2 %. Найбільшу частку в площі сільськогосподарських земель займає рілля – 93%. Також незначну питому вагу займають природні кормові угіддя (6 %), а несільськогосподарські угіддя - 0,3 %.

У другому розділі роботи розраховано загальну вартість витрат на освоєння та облаштування території с. Білоусівка. Так, станом на 01.01.2021 року вона становить 38659,44063 тис.грн., з яких основна частка припадає на вулично-дорожню мережу – 25347,19885 тис.грн. (65,6 %). Витрати на освоєння та облаштування території селища Козельщина становлять в розрахунку на 1 м² 99,70 грн./м².

Виконано земельно-оціночну структурування території селища Козельщина. На території даного населеного пункту виділено 3 оціночних райони. Для них розраховано зональний коефіцієнт K_m за індексами цінності територій оціночних районів. Отримані значення становлять для першої економіко-планувальної зони – 1,14, для другої – 0,93, для третьої – 0,96.

У третьому розділі роботи розкрито механізм здійснення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту та виконано її розрахунок. У першу чергу визначено базову (середню) вартість 1 м^2 земель селища Козельщина. Вона становить 199,40 грн./ м^2 . Розраховано вартість 1 м^2 земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами (з врахуванням зонального коефіцієнту K_m).

Наступним етапом виконання даної роботи став розрахунок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Територія села Білоусіка Козельщинського району належить до 05 природно-сільськогосподарського району. Враховуючи це скрадено шкали нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району.

Розрахована загальна вартість орних земель, виходячи з грошової оцінки 1 га ріллі агропромислової групи ґрунтів становить 6606761,13 грн., багаторічних насаджень – 94819,24 грн., сіножатей – 20943,94 грн., пасовищ – 102559,83 грн.

У ході виконання роботи визначено нормативну грошову оцінку земельних ділянок різного функціонального використання. А саме земельної ділянки, що перебуває у власності громадянина і відноситься до земель сільськогосподарського призначення і земельної ділянки роздрібно-торгівлі та комерційних послуг. Нормативно грошова оцінка першої земельної ділянки сільськогосподарського призначення розміром 0,6 га становить 18943,28 грн., а НГО другої земельної ділянки комерційного використання, а саме АЗС, площа якої становить 0,12 га, становить 747744,00 грн.

Оскільки регулювання земельних відносин на сучасному етапі вимагає практичного широкого застосування грошової оцінки земель у сфері земельного оподаткування при використанні земель в роботі розглянуто правове забезпечення регулювання плати за землю, розраховано розмір податку та орендної плати для 1 м² території населеного пункту. Для розрахунку прийнято ставку земельного податку в розмірі 1% та ставку орендної плати – 10%.

Основні техніко-економічні показники

Показник	Одиниця виміру	Значення
Назва села		Селища Козельщина
Рік виконання оцінки		2021
Чисельність населення на 01 січня 2015 року виконання оцінки	осіб	3724
Площа села	га	464,9200
Витрати на освоєння та облаштування території	грн. на м ²	99,70
Середня (базова) вартість	грн. на м ²	199,40
Мінімальне значення Км2		0.93
Максимальне значення Км2		1.14