

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

ВОЗНЮКА ЄВГЕНІЯ ГЕННАДІЙОВИЧА

НУБІП України

2021 р.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факкультет (НН) _____ землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри _____

НУБІП України (науковий ступінь, вчене звання) (підпис) (ПІБ) _____
2021 року

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ

Вознюку Євгенію Геннадійовичу
(прізвище, ім'я, по батькові)
Спеціальність 193 Геодезія та землеустрій
(код і назва)
Освітня програма геодезія і землеустрій
(назва)

Орієнтація освітньої програми _____ освітньо-професійна
(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської роботи: Економічне регулювання земельних відносин на основі нормативної грошової оцінки (наприклад - Велика Севастіанівка Христинівського району Черкаської області) затверджена наказом ректора НУБІП України від " " 2021 р. №

Термін подання завершеної роботи на кафедру _____
(рів, місяць, число)

Вихідні дані до магістерської роботи: технічна документація із землеустрою, картографічні матеріали, правостановлюючі документи

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Аналіз матеріалів та документів для розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів;
 2. Актуальність проведення грошової оцінки та її аспекти;
 3. Чи виступає грошова оцінка земель механізмом правового регулювання земельних відносин.
- Перелік графічного матеріалу (за потреби) Нормативно-методичне забезпечення оцінки нерухомості, загальна характеристика об'єкту нерухомості, схема впливу локальних факторів, розрахунок нормативної грошової оцінки.

Дата видачі завдання " " 2021_ р.

Керівник магістерської роботи _____ Гунько Л.А.
(підпис) (прізвище та ініціали)
Завдання прийняв до виконання _____ Вознюк Є.Г.
(підпис) (прізвище та ініціали студента)

НУБІП України

ЗМІСТ

НУБІП України

ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ.....

ВСТУП.....

РОЗДІЛ 1. Методологічні підходи та нормативно-правове забезпечення грошової оцінки земель населених пунктів.....

НУБІП України

1.1. Актуальність проведення грошової оцінки земельних ділянок.....

1.2. Грошова оцінка земель як механізм правового регулювання земельних відносин.....

1.3. Сучасні аспекти грошової оцінки земель в Україні.....

НУБІП України

РОЗДІЛ 2. Характеристика землекористування населеного пункту.....

2.1. Загальні відомості про сільський населений пункт Велика Севастянівка.....

2.2. Особливості визначення базової вартості с. Велика Севастянівка.....

НУБІП України

РОЗДІЛ 3. Визначення грошової оцінки с. Велика Севастянівка.....

3.1. Розрахунок середньої (базової) вартості земель населеного пункту.....

3.2. Принципи економіко-планувального зонування території.....

3.3. Характеристика локальних факторів.....

НУБІП України

3.4. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського використання.....

3.5. Визначення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь.....

НУБІП України

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....

ДОДАТКИ.....

НУБІП України

ВСТУП

В різних нормативних джерелах, що стосуються земельної справи, таких як Земельний кодекс України, а саме в 206 ст. зазначається, що «використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону». Власники землі та землекористувачі щорічно сплачують плату за землю у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від якості та місця положення земельної ділянки, виходячи з кадастрової оцінки земель. З наведеного зрозуміло, що ціна за різні земельні ділянки зовсім небезпідставна й на рахунок кожної з них існує маса факторів, за якими встановлюється відповідна ціна й вираховується податок. За проведеної нормативної грошової оцінки (далі НГО) здійснюється економічне регулювання земельних відносин в багатьох аспектах: вона є своєрідною основою для цього регулювання. Так, органи місцевого самоврядування, разом з нормативно-організаційними методами управління розвитком території, реалізують свої повноваження щодо забезпечення економічних умов раціонального використання земель, реалізують необхідну основу для створення фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння земельного податку та орендної плати за землю.

Безумовно, грошова оцінка земель населених пунктів забезпечується й реалізується відповідно дійсному законодавству України з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі землі у власність, під заставу, ціноутворенні, у спадщину, при даруванні, купівлі-продажу, оренді земельної ділянки визначенні ставок земельного податку. [1]

В роботі буде виконано нормативну грошову оцінку населеного пункту в цілому. Нехай вона стане своєрідним підтвердженням слів, що «грошова оцінка земель здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів

виробництва...» [3] Й загалом, дані нормативної грошової оцінки земель населеного пункту входять в основу єдиного для всієї країни механізму визначення плати за землю.

Саме визначення економічності повинно бути в своєму роді подібним грошовій оцінці в тому плані, що її важлива роль була вкладена при приватизації земель і їх роздержавленні, передачі в оренду, визначенні ставок земельного податку в особливості сільськогосподарських земель, а її функціонування почалося не так давно по історичним прорахункам – з 1995 року. Мабуть, буде оманою сказати, що дана робота позиціонує НГО, як єдиний регулятор економічних відносин (проте головний), бо я так не вважаю, адже є інші чинники, які незначно поступаються своєю впливовістю на економіку в земельній галузі. Мова йде про оренду, як особливу форму реалізації земельної власності та господарського використання земель, й котра була такою й в історичні часи необхідною орендареві для проведення прибуткової діяльності. Обидва фактори взаємопов'язані між собою, адже вартість оренди земель (державної та комунальної власності) безпосередньо залежить від точності показників проведеної НГО. Іншим доказом вже на стороні останньої є те, що земля є не лише головним засобом виробництва, а й джерелом для сучасного бізнесу, капіталовкладень, до цього ж відносно нещодавно відкритий ринок земель – це актив, що використовується в процесі виробництва. Він породжує поняття конкурентоспроможності: хто з потенційних орендарів, у випадку оренди, готовий на більше у фінансовому плані. Далі цей процес може стати причиною для удосконалення земельного законодавства, механізму щодо раціонального використання та збереження земель, щоб не утворився економічний хаос на ринку. Щоб у разі глибоких порушень було захищено права, застосовано вагомі механізми відповідальності за недотримання сторонами умов оренди тощо.

З розглянутих регуляторів земельних відносин, як нормативна оцінка, яка безперечно є основним об'єктом магістерської роботи, оренда за землю, можемо

згадати й інші складові системи: стимулювання раціонального використання і охорони земель, запровадження нових форм власності на землю, оподаткування земель, удосконалення системи організаційно-правових форм господарювання

необхідні для загального розуміння вихідної проблематики роботи. Цілісне безперестанне функціонування даної системи, на мою думку, забезпечило б ідеальний процес регулювання земельних відносин, де в повній мірі реалізовувалися суспільні й приватні інтереси економічного середовища.

У зв'язку останніх подій стосовно затвердження нової уніфікованої Методики НГО земельних ділянок, де все буде зведено до однієї єдиної (без «часових» диспропорцій між собою), яка вже набуває чинності наприкінці цього року, актуальність роботи без упину зростає і не підлягає сумніву. Виконаний проєкт у роботі за поки що існуючою нормативною базою, а його чинність зберігається, й, у дійсності, він цілком можливий до затвердження. За оглядом

проєкту нової методики можна знайти коментарі державних діячів, які запевняють, що «вона дозволяє значно і спростити, і здешевити, і прискорити виконання відповідних землеоціночних робіт». [4] «Результати оцінки одразу по

всій громаді потраплятимуть до Державного земельного кадастру і кожний бажаючий зможе отримати витяг про оцінку своєї ділянки швидко та без зайвих бюрократичних процедур», – говорить Міністр аграрної політики та продовольства України Роман Лещенко. [5]

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 1.

МЕТОДОЛОГІЧНІ ПІДХОДИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1.1. Актуальність проведення грошової оцінки земельних ділянок

Наразі, не дивлячись на те, що ситуація в Світі нестабільна через пандемію, економічні складові, територіальні війни, земельні території, як і раніше, мають попит на ринку землі та нерухомості, в особливості нашої країни.

Підтвердженням даних слів є відкритий ринок земель з вже зареєстрованими укладеними десятками тисяч угод, це й бажання потенційних власників ділянки або сторони, що безпосередньо виконує продаж – всі вони бажать прийняти вигідні та юридично підкріплені рішення щодо майбутніх операцій, пов'язаних з обґрунтованістю сплати земельного податку, так і купівлею (продажем) ділянки.

Тільки судячи з цих слів можна сказати, що грошова оцінка земельних ділянок – це практично необхідна умова задля благополуччя в земельній справі.

Проведення грошової оцінки земельних ділянок залежить від впливу багатьох ключових факторів:

- незамінне поняття кількісного та якісного співвідношення попиту та пропозиції ринку України на момент проведення ринкової оцінки землі;
- зовнішні аспекти, адже на оцінку земельної ділянки впливають екологічна обстановка у населеному пункті, близькість до природних куточків, заповідників, рекреаційних зон, а також рельєфні особливості;
- територіальне перебування – важливий чинник в плані близькості до міст, транспортних розв'язок, рівень розвинутої інфраструктури навколо ділянки: наявність поряд аптек, магазинів, супермаркетів, ринків, лікарень, шкіл та інших сучасних благ.

Можливо, дані критерії раціональніше було б віднести до експертної оцінки, бо на відміну від нормативної грошової оцінки, яка здійснюється кожні 5-7 років, експертна в актуальному ключі дуже важлива для власника ділянки зі

зрозумілих причин здійснення цивільно-правових угод, фінансово-оціночних вартісних даних ділянки, й додаткового аналізу актуальності не потребує, тоді як нормативна поєднує й державні інтереси, в основному стосовно оподаткування.

Підставою для НГО землі можна вважати рішення органу місцевого самоврядування. У ньому і визначаються терміни проведення грошової оцінки землі, й на що слід орієнтуватися. Проведення цих оціночних процедур повинно бути з опорою на статті податкового та земельного законодавства. Окрім цього, використовують паралельно також норми міжнародних та державних стандартів.

Головними елементами, які формують соціально-економічні відносини у сфері землекористування, є, на мій погляд, ціна, податок (орендна плата), об'єкт оподаткування та бюджет. У ланцюгу "ціна - податок - бюджет" існує як прямий, так і зворотний зв'язок. Він безпосередньо визначається об'єктивним характером впливу функцій ціни та податку, і через механізм формування бюджету може бути дієвим інструментом управління розвитком економіки та соціальної сфери.

В певному сенсі, нормативна оцінка необхідна й для держави для подолання бюджетної кризи. Можна звернутися до загальнобвизнаних у світовій економічній практиці підходів до подолання бюджетної кризи, з якою стикаються місцеві органи самоврядування:

- отримання дотацій (субвенцій) із державного бюджету;
- часткове перенесення фінансової відповідальності на центральні органи державного управління;
- зміна структури оподаткування.

Перші два підходи пов'язані, по суті, із перерозподілом витратної частини бюджету. Якраз третій підхід пов'язаний зі зміщенням частки у загальній структурі оподаткування, в більшій частині, за рахунок нормативної оцінки.

Оподаткування землі відповідно до її вартості має два аспекти: справедливість та ефективність. Оскільки рента, сплачувана за використання землі, формує рентний дохід землевласника, вона є об'єктивною базою оподаткування. Так само, дохід суб'єкта господарювання - земельного власника,

який не передає земельну ділянку в користування, - формується, в тому числі, і під дією рентоутворювальних факторів (факторів розташування).

Принцип ефективності полягає в тому, що податок на землю відносно до її вартості не призводить до нераціонального розподілу землі. Первинним фактором, який визначає земельну ренту, буде попит. Причому тут слід розуміти не попит на власне земельну ділянку, а попит на можливість розмістити бізнес, що приносить дохід, на даній земельній ділянці. Бо саморегулювання функції ефективності визначають не еластичність пропозиції землі і попит, що змінюється.

Відомо, що якщо грошова оцінка ділянок не провадилася, користуються середніми ставками земельного податку. Їхній розмір залежить від різних факторів, що характеризують статус населеного пункту.

Деякі фахівці дотримуються думки, що ціна земельних ділянок має визначатися однозначно незалежно від цілей оцінки, бо утримання окремих ділянок фінансово дорожче, аніж податок, який за них сплачується. Такий ортодоксальний підхід не має нічого спільного з уявленнями про функції ціни: що регулює та врівноважує. За такого підходу, виходячи з фіксованої пропозиції земельних ділянок у межах населених пунктів, функція, що врівноважує, просто зникне, що зумовить необхідність "ручного" регулювання бажаного спрямування соціально-економічного розвитку території. [6] Я все ж вважаю, що сама величина земельного податку має бути прив'язана до вартості землі, і якщо власник придбав недорогий об'єкт, то він і має сплачувати незначний земельний податок, проте погоджуюся із думкою, що якщо податок недостатньо обґрунтований, коли вартість утримання ділянки державою більша, необхідно створювати експертну комісію з цього приводу, й таким чином буде встановлена справедливість.

Невикористаний дохідний потенціал та невирішеність (дотепер) багатьох проблем, пов'язаних із земельним оподаткуванням, багато в чому зумовлені некоректними законодавчими нормами. Саме ці обставини актуалізують

необхідність глибокого аналізу основних законодавчих підходів щодо визначення розміру плати за землю в системі оподаткування території.

У світовій економічній теорії земельний податок визначається як податок, що базується на вартості землі чи розмірах землеволодіння. За допомогою земельного оподаткування в усьому світі здійснюється спроба зрівнювання переваг власників, які не були ними створені. Фактично, земельний податок є оплатою послуг суспільства, держави щодо створення необхідної для життєдіяльності інфраструктури. Відмінності у величині земельного податку з власників ділянок передбачають різні переваги, які можуть мати. Земельний податок має не тільки економічне значення, що полягає у вилученні у власників частини земельної ренти, що створюється різними факторами продуктивності ділянки (родючістю, місцем розташування тощо).

В українській економічній літературі різні аспекти оцінки землі знайшли відображення у таких роботах авторів, як П. М. Буздалов, П. І. Гайдуцький, М. Д. Колесов, І. В. Лазня, В. Я. Месель, О. Ошиценко, В. В. Рибалкін, Ф. Ф. Рибаків, П. Т. Саблук, А. В. Чайнов, В. Юрчишин та інші.

Вишукування цих визначних вчених дозволили зробити серйозний крок у розробці практичних та теоретико-методологічних засад ринку землі та її ціни.

Однак на практиці аспекти групової оцінки земель явно не відповідають запропонованим основам земельного ціноутворення, так як грошова оцінка має здійснюватися за допомогою аналізу ринкових цін на основі капіталізації розрахункового рентного доходу або виходячи з витрат, необхідних для відтворення та (або) збереження та підтримки цінності природного потенціалу земель.

Внаслідок невідповідності ринкової вартості землі та нормативної, відрахування до бюджету у вигляді плати за землю, з одного боку, проводяться не точно (не в повному обсязі або із завищенням), з іншого боку, платники податку у порівняльному співвідношенні страждають від некоректного оподаткування, адже можна використати, випадково, не той коефіцієнт в формулі розрахунку й це, звичайно, призведе до некоректного обчислення

плати за землю. Застосування неправильного коефіцієнту взагалі окрема справа, причина для написання окремої магістерської роботи, але в даній роботі використання всіх показників буде максимально обґрунтованим.

використовуючи ще актуальні на момент написання роботи три методики (населених пунктів, різного цільового використання за їх межами та сільськогосподарського призначення).

Отже, актуальність і важливість НГО підтверджена хоча б тим фактом, що вона є базою оподаткування земельним податком. У першому півріччі 2017 року

на факультеті землевпорядкування в НУБіП відбувся семінар, на якому ректор

НУБіП України Станіслав Ніколаєнко сказав наступне, що: «Питання нормативної грошової оцінки земель стосуються кожного власника землі та землекористувача, в тому числі й вищих навчальних закладів. У вирішенні «земельних» питань, роботи ще багато». [7]

Проаналізувавши основні норми чинного законодавства щодо оцінки землі, що впливають на розмір земельної плати, можна сказати, що до норм необхідно додати концептуальні зміни законодавчих підходів до визначення критеріїв нормативної грошової оцінки землі та доцільності застосування

коефіцієнтів, числове значення яких прямо пропорційно впливає на розмір оцінки землі. Невідповідність НГО та ринкової вартості землі, низька ефективність земельного податку як для бюджету, так і для раціоналізації землекористування призвела до необхідності створення нової Методики нормативної оцінки та актуалізації самої вартості.

НУБіП України

НУБіП України

1.2. Грошова оцінка земель як механізм правового регулювання земельних відносин

Безперечно, оцінка землі є важливим елементом економічного механізму правового регулювання земельних відносин, від якого залежать і якого потребують ринок землі, земельна реформа тощо.

Говорячи стосовно правової сторони, наявність оцінки землі дає можливість органам місцевого самоврядування поряд із нормативно-організаційними методами управління розвитком території реалізувати свої регулюючі повноваження на основі створення економічних умов та стимулів раціонального використання міських земель, забезпечити необхідні умови для формування фінансово-економічної бази міста за рахунок надходжень від плати за землю. Ухвалення на державному рівні законодавчих актів про плату за землю та приватизацію земельних ділянок дало можливість запровадити оцінку в

правове поле регулювання земельних відносин. І що найголовніше, вона стає ключовим елементом у реалізації державної політики оподаткування та ціноутворення і більше - цей процес не спиняється та має позитивні наслідки.

Правові основи плати за землю та грошової оцінки земель визначено у багатьох законодавчих актах та підзаконних документах, серед яких доречно виділити: Земельний кодекс України, Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, Податковий кодекс України, Закон України “Про оцінку земель” - згідно ст. 4 останнього оцінка земель проводиться на основі принципів:

- ❖ законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- ❖ єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- ❖ безперервності процесу оцінки земель;

доступності використання даних з оцінки земель;
 рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель. [8]

Варто відзначити, у дослідженнях земельного права на сьогодні недостатньо сформоване повне доктринальне вчення про грошову оцінку земельних ділянок як важливий економічний та правовий інструмент регулювання земельних відносин, що в своєму роді не дуже добре впливає на ефективність дії законодавства про оцінку. Конкретизуючи дане твердження, нормативно-правові акти у сфері грошової оцінки земельних ділянок виокремлюються неповним рівнем законодавчої техніки, наявністю колізій і різного роду непогоджень. Таким чином, ми отримуємо недостовірні дані через реалізацію норм права про проведення грошової оцінки земельних ділянок, що завдає істотної шкоди публічним та приватним інтересам учасникам земельних відносин.

На практиці регулярне оновлення даних про виконання оцінки земель залишає сподівання на краще. Якщо ж звернутися до статистичної інформації, то в багатьох регіонах країни виникає потреба в оновленні даних НГО, бо звідси кладе свій початок економічна проблема, що має важливе значення для держави. Через наявність проблем із фінансуванням, бажане оновлення даних щодо проведення грошової оцінки не здійснюється, а це зумовлює до необхідності додаткового законодавчого врегулювання відносин, об'єктами яких є земельні ділянки, оцінку яких не проведено, або оцінка яких проводилась із порушенням зазначеної вище періодичності. На жаль, ми маємо недоліки у правовому регулюванні земельних відносин, а це залишає негативний слід на функціонуванні усього механізму земельного законодавства. Одного лише законодавчого закріплення тієї чи іншої норми недостатньо, істотними є і її тлумачення, зміст, встановлення чіткої процедури, співвідношення з іншими нормами земельного права, яка б змушувала ретельно дотримуватися законодавчо встановлених правил. [9]

У разі переходу економіки країни на ринкові засади виникає потреба включення всіх природних ресурсів в ринковий та економічний обіг. Показники НГО земель певним чином різняться від їх дійсних значень. У свою чергу це передається на ефективність системи орендних відносин та оподаткування у сфері землекористування. В той же час втрачається можливість загально оцінити природно-ресурсний потенціал району – а це вже призводить до пониження ефективності управління та знижує ефективність охоронних заходів, до того ж позначається на інвестиційній привабливості регіонів.

Як було описано раніше, проведення НГО земель населених пунктів на сьогодні показує проблемність існуючої методики. Тому є потреба місцями поліпшити методику, виконавши адаптування її до ринкових умов.

Для довідки, нормативно-методична база грошової оцінки земель населених пунктів розпочалася введенням в дію та розробленням Методики НГО земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. [10]. Щоб оцінка становила реальний механізм правового регулювання, вона, звичайно, має бути цілком обґрунтованою, а це матиме велике соціальне значення, що не мало важливо, оскільки таким чином буде відбуватися захист інтересів реально мільйонів громадян, які набувають або вже набули у власність земельні ділянки, це буде сприяти по-правді нормальному функціонуванню економічних механізмів.

Зрозуміло, що вартість землі це тонка границя точності й критичний елемент ефективної системи податкової оцінки. Точність впливає на правильність оцінки вартості освоєних земельних ділянок і є гарантом, що хто б не був, чи землекористувач або хоч власник землі - обидва заплатять справжню ціну. Точна і правильно визначена оцінка вартості землі забезпечують вірність прийняття рішень в галузі землекористування як у приватному, так і в державному секторах. Проте, визначення ціни за методикою НГО доволі неефективне, ґрунтується на вже старих даних, в деяких джерелах економічні

дані подані на кінець 80-х років, й, без сумніву, потребують оновлення, методика перенасичена пропозиціями та умовностями, через що вкрай важко й незрозуміло яким чином наблизити її до ринкової.

Земельні ділянки, які знаходяться в активному використанні, майже на кожному технологічному етапі втрачають свій потенціал і відповідно знижуються в ціні. Ця складова є характерною для техногенних регіонів. Оціночна вартість земельної ділянки часто не відповідає згідно основних показників дійсній на ринку і, в залежності від комплексу вимог і факторів замовника, є заниженою або ж частіше завищеною. Недоліком цінової політики земельних ресурсів є відсутність врахування минулого і майбутнього функціонального використання ділянки, екологічного стану і врахування, здебільшого, економічних показників господарської діяльності суб'єктів господарювання, що спричиняє зниження показників ефективності в галузі землекористування та споживче ставлення до землі. [11]

У сучасній методичній базі НГО земель є характерною особливістю, що вона будується не на ринковому інформаційному підґрунті і не враховує кон'юнктури ринку землі. Зміни, що відбулися в сільськогосподарському виробництві, фінансових виробничих показниках різних галузей економіки, особливо аграрної, потребують удосконалення методики здійснення грошової оцінки на новій інформаційній базі.

Невідповідність НГО фактичному потенціалу ґрунтів призводить до значної деформації у системі податкового навантаження на землі. Тому слід звернути увагу вже на експертну грошову оцінку, проте вона не є цілком написання даної магістерської роботи.

НГО в межах населених пунктів головним чином складає фундамент на витратній концепції. На мою суб'єктивну думку, грошова оцінка забудованих земель населених пунктів повинна проходити за особливою процедурою проведення й включати: диференціацію базових показників грошової оцінки

населеного пункту за оціночними зонами з урахуванням відповідних локальних факторів; визначення встановлених правових та економічних обмежень щодо використання земель у межах оціночних зон; визначення базових показників грошової оцінки одиниці площі земель відповідного цільового призначення залежно від освоєння, екологічного стану території, регіональних факторів і місця розташування; оціночне зонування території населеного пункту.

Проте законодавчі обмеження та відсутність широкій практиці застосування зазначених положень призвели до недостатньої інформованості оцінювачів щодо вимог врахування якості землі та аналізу найефективнішого використання земель.

Важливою та невід'ємною умовою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин з питань оцінки земель, ринку та раціонального використання і охорони земель, інформаційного забезпечення оподаткування є повторний перегляд з наступним удосконаленням методичних підходів до грошової оцінки земель.

До головних проблем нормативної грошової оцінки саме земель населених пунктів треба зауважити:

- а) занадто велику розбіжність між показниками;
- б) зниження числових значень пофакторних оцінок;
- в) збільшення базової вартості;
- г) наближення значень локальних коефіцієнтів до реальних умов міста.
- д) уточнення складу витрат на освоєння та облаштування території, в особливості з урахуванням майбутніх інвестицій, включення витрат на об'єкти інфраструктури, які розташовані поза межами населеного пункту, для земель якого визначаються показники грошової оцінки;
- е) зменшення питомої ваги факторів «рівень інженерного забезпечення» та «доступність до громадського центру»;

е) недопущення подвійного врахування рентоутворювальних чинників під час вирахування зонального і локального коефіцієнтів;

Окрім того, необхідно дослідити вплив на показники грошової оцінки таких просторових факторів, як рельєф місцевості, конфігурація земельних ділянок, експозиція схилів (особливо при розпаюванні та проектуванні сівозмін), що впливає на механізований обробіток, кількість агровиробничих груп на одній земельній ділянці (однорідність), врахування напрямку вітру, облаштування територій населених пунктів за їх групами залежно від чисельності населення і запровадження нормативів витрат на освоєння та інших рентоутворюючих факторів.

Більше, зважаючи на відсутність реальних змін у інфраструктурі населених пунктів, коли витрати на освоєння території практично не змінюються, в умовах дефіцитів місцевих бюджетів, із яких фінансуються роботи з нормативної грошової оцінки, оновлювати грошову оцінку слід не у прописаний термін 5-7 років, а у разі необхідності, яку встановлюватиме орган місцевого самоврядування, враховуючи відповідність виконаної грошової оцінки реальним економічним, політичним і соціальним умовам.

Таким чином грошова оцінка має не тільки сприяти ефективному використанню земельних ресурсів, а також разюче впливати на заходи щодо охорони земель незалежно від форм власності та господарювання.

Грошова оцінка - це насправді багатогранний та складний процес, досі перебуває у стадії розвитку, є дієвим механізмом правового регулювання земельних відносин. Необхідно, щоб якомога скоріше на державному рівні були завершені питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, тоді швидкими темпами будуть урегульовані процеси проведення й використання різних видів оцінки землі. На сьогоднішній день є нагальна потреба в наступному вдосконаленні системи визначень розмірів грошової оцінки земель, їх оподаткування і переходу до засад, що більше відповідали б ринковим

принципам функціонування механізму правового регулювання земельних відносин. Грошова оцінка земель повинна виконуватись по новій інформаційній основі, що потребує доповнень та відповідних змін до діючої нормативно-методичної бази.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

1.3. Сучасні аспекти грошової оцінки земель в Україні

Земельні відносини, що ми маємо на сьогоднішній день становлять окремий ринок, який в стадії значного розвитку. Через цю «революцію» виникає потреба в роботах оцінювачів, головним чином, і ці роботи необхідні для отримання найбільш актуальних даних стосовно ділянки, адже без них майже неможливі операції з нерухомістю.

Безумовно, проведення оцінки землі потребує неухильного додержання сучасного законодавства, використання державних стандартів, загальнообов'язкових правил і норм, в усіх галузях земельного законодавства за рахунок його дотримання кваліфікованими кадрами в даній сфері. Часто розробники технічної документації допускають грубих порушень, користуючись при проведенні НГО іншою навчальною літературою радянського зразку, повністю або частково не звертаючи увагу на актуальні акти, нормативи й стандарти.

Деякі елементи у складі НГО землі мають бути правильним чином конкретизовані. Для прикладу, при оцінці земель промисловості й транспорту за межами населених пунктів важливий сам факт прийняття оцінки земель у населених пунктах, в зоні поширення яких знаходиться земельна ділянка. Отже, існування правильним чином прийнятої технічної документації з НГО земель населеного пункту є основою законності затвердження оцінки ділянки, що знаходиться неподалік.

Продовжуючи тему, останнім часом проблематика грошової оцінки у нашій державі стала ледве не основою для економістів-аграрників, так як визначення реальної доцільної вартості земельних ділянок сприяє створенню конкурентноспроможного середовища та забезпеченню рівного захисту законних інтересів і прав суб'єктів аграрних й земельних правовідносин при укладенні ними цивільно-правових угод щодо відчуження земельних ділянок.

Якщо аналізувати матеріали нинішнього стану правового забезпечення грошового оцінювання земель в Україні, то вони пропонують можливість виконати класифікацію нормативно-правових актів в цій сфері. Так, за предметом правового регулювання є можливість виділити 3 основні групи.

До першої групи належать нормативно-правові акти, що визначають загальні засади здійснення оцінки землі.

Другу групу вже наповнюють нормативно-правові акти, що стосуються нормативного грошового оцінювання земель с/г призначення та населених пунктів.

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

За сферою дії можна виділити спеціальні та загальні нормативно-правові акти з оцінки земель.

Виходячи зі стану правового забезпечення оцінювання земель в нашій країні на сьогодні, можна дійти думки, що нормативно-правові акти з оцінювання земель мали значні недоліки, бо вони містять повтори, їм присутня множинність, а також між ними існують визначні суперечності, які в свою чергу не забезпечують комплексного врегулювання діяльності з оцінювання земель. Норми матеріального переважають над нормами процесуального права. Всі ці чинники взаємозалежні, але в найближчому часі ситуація має змінитися, й фундамент у вигляді нової Методики для цього вже є.

Щодо правової природи договору про проведення оцінки майна в науковій літературі точаться дискусії з приводу його належності до договорів підряду або договорів про надання послуг.

Згідно ст. 901 Цивільного кодексу України [12] договір про надання послуг передбачає, що дана послуга витрачається в процесі вчинення певної дії або

здійснення певної діяльності. В той час як в ч.1 і ч.2 ст. 837 Цивільного кодексу України пишеться, що згідно договору підряду виконується робота з наданням її фактичних результатів замовникові.

Получається, що завдання на проведення НГО земельних ділянок передбачає отримання даних у вигляді технічної документації, яка буде містити інформацію щодо оцінки земель. Саме ця характеристика (інтерес до результату роботи) дає можливість віддати договір з НГО земель до договорів підряду. Більш того, в законодавстві поруч з описом процесу оцінки земель вживається термін «роботи», а не «послуги».

На даний час витоками проблематики у сфері земельних відносин наперед все частіше просувається не пошук шуканої ділянки та скоріше оформлення прав на неї, а більше розмір витратної складової існуючого чи запланованого землекористування – плати за землю, яка продовжує зростати, нехай і повільними темпами.

Збільшенню ціни використання землі сприяє невідповідна актуалізація НГО земельних ділянок, своєчасне проведення якої дозволяє збільшити надходження від плати за землю.

Окремим аспектом, на який необхідно звернути належну увагу - розрахунок грошової оцінки конкретної земельної ділянки, здійснений за замовленням землекористувача на платній основі, та видача витягу належить до сфери публічно-правових відносин, і спори щодо порушень, допущених органами земельних ресурсів у процесі цієї діяльності, повинні розглядатися в порядку адміністративного судочинства. Щодо даного аспекту, раніше були вже розглянуті моменти, коли органи земельних ресурсів використовували коефіцієнт, який часто не відповідає реальному дійсному функціональному використанню ділянки. Фіскальний інтерес державних органів дає поштовх їм до застосування його підвищувальних значень. Це ускладнено тим, що встановити істинну законність у таких випадках вкрай важко, бо відсутнє законодавче

визначення поняття «функціональне використання земель» та немає визначених критеріїв чи переліку документів, за наявності яких ділянка повинна відноситися до певного виду функціонального використання. Якщо аналізувати наше законодавство, то такі поняття «використання ділянки» (ч. 5 ст. 20 Земельного кодексу України) співвідносяться з поняттям «цільове призначення» (статті 18-19 Земельного кодексу України) як ціле і частина. [2]

Системний аналіз проведення на практиці НГО земель показує, що проблеми існують: не передбачено здійснення поділу території України за природними умовами для ведення сільського господарства, а лише за адміністративно-територіальним устроєм; проведення нормативної грошової оцінки земель здійснюється на основі відверто застарілих даних ще радянських часів, реально необхідних до оновлення, а це призводить до використання застарілих і необ'єктивних економічних показників.

Сподіваємось, що державна політика у сфері грошової оцінки земель у майбутньому буде направлена на генерацію взаємоузгодженої і повної правової основи в зазначеній сфері, інституційних структурах, організаційних і технічних заходів щодо реалізації системи грошової оцінки земель України.

Головними шляхами покращення цієї діяльності треба вважати: остаточне затвердження нової Методики нормативної грошової оцінки земель з ліквідацією проблем старих методик, створення ідеальної системи стандартів оціночної діяльності та національних стандартів оцінки; приведення системи грошової оцінки земель України до відповідності новим економічним умовам; формування ефективної системи грошової оцінки вартості земельних ділянок.

Судова практика з оскарження результатів НГО земель в Україні є однотипною й багатою. Найпопулярнішими є позови в порядку адміністративного судочинства про визнання протиправними дій органів державної влади та скасування їх рішень щодо застосування неправильного коефіцієнта функціонального призначення для земель під час виконання

нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Неоднозначність вибору функціонального використання землі у цьому випадку є разючим недоліком законодавства, яким керується даний вибір.

Можна впевнено сказати, що існуюча на сьогодні нормативно-правова база у сфері НГО земель населених пунктів має кілька певних недоліків, що впливають на формування нинішнього ринку земель, серед головних можна виділити такі, як:

- існування нормативних документів, як Порядок й Методика, які все ж дублюють один одного;
- включення до документів останніх НГО земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, що є не зовсім правильним через принципову різницю в методології оцінювання;
- незрозумілі раптові ініціативи зміни методики розрахунку ставок податку за землю, виходячи не з самої нормативної оцінки за розрахунком, а покладаючись на об'єктивні ринкові показники, яких, однак, немає практично в сучасних умовах, хоча є й інша сторона медалі, так би мовити, коли податкові ставки потребують додаткового аналізу на відповідність справедливим показникам;
- відверта відсутність мінімального наукового обґрунтування розширення дії НГО для встановлення початкової вихідної ціни на аукціонах.

Задля усунення проблем законодавства на сьогоднішній день у сфері оціночної діяльності спочатку можна запропонувати впровадження першочергових заходів, за рахунок реалізації яких можна дозволить значно покращити інститут права щодо оцінювання земель в державі. Мова йде, передусім, стосовно заходів про усунення існуючих суперечностей між нормативно-правовими актами. Більш того, доцільним буде врахування досвіду держав усього світу для мети вдосконалення законодавчої бази оцінки землі.

Ми маємо усвідомити, що всі землі нашої держави, що за Конституцією України оголошені національним багатством, і які підлягають особливій охороні, треба використовувати не тільки як засіб виробництва та просторовий базис, а також залишити в належному стані для наших нащадків. Навіть зайвим говорити, що користування землею має бути безпечним з різних точок зору, з боку екології, економіки на майбуття, а також у сенсі загальної безпеки.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 2.**ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ****2.1. Загальні відомості про сільський населений пункт Велика****Севастьянівка**

Сільський населений пункт Велика Севастьянівка розташований у північно-західній частині Христинівського району Черкаської області на відстані 17 км від районного центру м. Христинівка та на відстані 168 км від обласного центру міста Черкаси.

Село Велика Севастьянівка - це адміністративно-територіальний центр Великосевастьянівської сільської ради. За даними Великосевастьянівської сільської ради, станом на 01.01.2021 року чисельність населення в селі складає 2231 чоловік, присадибних земельних ділянок - 1560.

Площа населеного пункту відповідно до Витягу з Державного земельного кадастру про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць від 17.10.2018 номер витягу НВ-7107614632018 та рішення Черкаської обласної ради від 14 травня 2010 року № 33-11/У «Про зміну межі села Велика Севастьянівка Христинівського району Черкаської області» становить 1027,7963 га.

Село Велика Севастьянівка не входить в приміську зону великих міст та не має статусу курорту.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991р. № 106 «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР "Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи" та "Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали

внаслідок Чорнобильської катастрофи" село не входить до зони посиленого радіоекологічного контролю.

Згідно державного класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ) код с. Велика Севастянівка - 7124681001.

Рельєф території населеного пункту широко хвилястий, розчленований балками.

Рівень залягання ґрунтових вод на більшій території села понад 3 метри, а в пониженнях - до 3 метрів.

В цілому інженерно-геологічний та гідрологічний стан території населеного пункту є задовільним. На території населеного пункту наявні геологічні процеси (яри).

Село і прилегла до нього територія характеризуються м'яким кліматом, що характеризується тривалим теплим літом, маюсніжною м'якою зимою.

Пануючий напрямок вітрів переважно - південно-західний.

В центральній частині села розташований економічний та адміністративний центр, де зосереджено адміністративно-господарські, культурно-просвітні, торгівельно-побутові та розважальні заклади. Він представлений загальноосвітньою школою I-III ступенів на 360 учнів, школа ступенів на 180 учнів, поштовим відділенням, будинком сільрад, амбулаторією загальної практики сімейної медицини, НВК потужністю на 60 місць, центральним будинком культури на 700 місць, спортивно-оздоровчий комплекс на 160 місць, двома бібліотеками, музеєм, магазинами продовольчих і непродовольчих товарів. На території с. Велика Севастянівка діє три конфесійні громади: Хресто-Воздвиженська Українська православна церква, Православна церква Московського патріархату та Євангельських Християн Баптистів (ЄХБ).

Переважно забудова села - індивідуальні житлові будинки садибного типу. Основні вулиці розташовані з півночі на південь, повторюючи нерівності рельєфу місцевості.

Планувальна структура села регулярна. Існуюча секційна забудова зосереджена навколо громадського центру і забудована типовими секційними будівлями.

Комунальні території включають майданчики під розташування об'єктів водопостачання житлових і громадських будівель, території під об'єктами газу і електропостачання.

Виробничі території та промислові підприємства на території населеного пункту: - ВТСПП «Украгро» (консервний завод), сільськогосподарські підприємства ТОВ «Агросвіт», ВТСПП «Украротех».

Забудована територія села має достатньо високий рівень інженерного обладнання та благоустрою електрифіковане, повністю газифіковане та має централізоване водопостачання, яке здійснюється частково (в центральній частині).

Електропостачання с. Велика Севастянівка на даний час забезпечується по лініям електропередач через трансформаторні підстанції.

На теперішній час в с. Велика Севастянівка встановлено 100 діючих телефонних номерів.

Газопостачання здійснюється природним газом по всій території села від газорозподільного пункту ГРП-1 шт. та ШРП-50 - 8 шт. На теперішній час газопостачання с. Велика Севастянівка вирішено на базі використання природного мережного газу. Від ГРП розподіл природного газу по населеному пункту здійснюється газопроводами середнього тиску до ШРП, та низького тиску - до споживачів.

У садибній забудові використовується індивідуальне теплове обладнання. Як поширене паливо для теплогенеруючого обладнання використовується природний газ, а також рідке та тверде паливо.

Централізоване водопостачання с. Велика Севастянівка здійснюється 6-ма свердловинами. Вода витрачається на господарсько-питні та протипожежні потреби.

Санітарне очищення території с. Велика Севастянівка здійснюється централізовано Великосевастянівським виробничим управлінням житлово-комунального господарства.

Щодо екологічної якості, то навколо кладовища встановлена санітарно-захисна – 300 м, а також по 100 та 50 м відповідно від виробничо-складських об'єктів IV та V класу санітарної шкідливості.

Головні планувальні обмеження села представлені санітарно-захисними зонами (СЗЗ), н тому числі для таких виробництв:

- кладовище - 300 м;
- промислові підприємства - 100 м;
- заводи по переробці сільськогосподарської продукції - 100 м;
- сільгосп підприємства - 100 м;
- комунально-складські об'єкти 50 м;

Транспортна інфраструктура села Велика Севастянівка знаходиться в задовільному стані. Всі головні вулиці асфальтовані, всі інші - ґрунтові.

Зовнішні зв'язки с. Велика Севастянівка з населеними пунктами Черкаського та інших регіонів України здійснюються автомобільним транспортом.

З мережею автодоріг загального користування населений пункт найближче (до 5 км) зв'язаний автомобільною дорогою Т-24-03 Орадівка Христинівка

Жашків - Корсунь-Шевченківський - Мошни. Найближча залізнична станція «Христинівка» розташована у місті районного значення - Христинівка (18 км).

На землях Великосєваст'янівської сільської ради розташовано ботанічний заказник місцевого значення Великосєваст'янівські Яри.

За агрокліматичним поділом Черкаської області, територія населеного пункту згідно з природно-сільськогосподарським районуванням відноситься до Сухостенової зони Сухостенової Присиваської провінції Присиваського округу 07 Маньківського природно-сільськогосподарського району.

Основними джерелами шуму на території сільської ради є виробнича діяльність сільськогосподарських підприємств та транспортні потоки головних вулиць.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

2.2. Особливості визначення базової вартості с. Велика Севастіанівка

Основною для НГО окремої земельної ділянки є, звичайно, розрахунок середньої (базової) вартості 1м² земель по населеному пункту. Базова вартість

дає загальне уявлення про справжні переваги розміщення в тому чи іншому місці і є вихідною базою при подальшій диференціації земель міста за споживчою привабливістю в межах поселення.

Середня (базова) вартість земель населеного пункту відображає результат дії внутрішніх і зовнішніх факторів рентоутворення на рівні поселення.

У відповідності з Порядком (розділ 3) базова вартість 1м² земель населеного пункту в залежності від рівня освоєння та облаштування його території, а також його місця в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення та визначається за формулою:

$$Ц_{нм} = \frac{В \times Нп}{Нк} \times Км1.$$

де:

Ц_{нм} - середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту (в гривнях);

В - витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на квадратний метр (в гривнях);

Нп - норма прибутку (6 %);

Нк - норма капіталізації (3 %);

Км1 — регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення. [13]

Основною для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території села Велика Севастянівка у встановлених межах. Розрахунок площі здійснювався на основі довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями. В дод. А 1 цієї роботи наведено структуру земель с. Велика Севастянівка, які визначаються для розрахунку середньої вартості одного квадратного метра земель.

Для визначення базової вартості 1 м² земель населеного пункту збираються нормативні та статистичні дані про витрати на облаштування території населеного пункту. Дані витрати включають вартість, яка відповідає вартості магістральних мереж і головних споруд електропостачання, вартість твердого покриття вуличної мережі, слабострумних пристроїв (телефон, радіо).

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території в с. Велика Севастянівка стали дані статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, які є вихідними для виконання даної роботи.

Аналіз засвідчив, що у переважній більшості наданих показників окремих елементів природоохоронної та інженерно-транспортної інфраструктури села наведена не повна відновна, а балансова вартість, інакше кажучи, без урахування індексації основних фондів, яка здійснювалась за останні роки. Через таку ситуацію для розрахунку повної відновної вартості елементів інфраструктури використовувались натуральні показники. Розрахунок їх відновної вартості здійснювався з урахуваннями індексу інфляції 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. та Сборник № 12. «Внешнее благоустройство и озеленение» станом 1 січня 1969 р.

Індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт з 01.01.1991 по 01.01.2021 згідно листа Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 15.01.2019 = 51,46 [14] (лист Мінрегіону від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 та наказ Мінрегіону від 06.12.2018 № 335 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України»).

Індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт з 01.01.1991 по 01.01.2005 згідно листа Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 11.01.2005 № 7/8-15 становить 7,04.

Індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт з 01.01.2005 по 01.01.2021 становить $I_{n\ 2021} / I_{n\ 2005} = 51,46 / 7,04 = 7,31$

Витрати на освоєння та облаштування території села Велика Севастянівка

наведено у дод. Б 1.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 3.

ВИЗНАЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ С. ВЕЛИКА СЕВАСТЯНІВКА

3.1. Розрахунок середньої (базової) вартості земель населеного пункту

Отож, виходячи з вартості показників, занесених й прорахованих в дод. Б

1. загальна сума витрат на освоєння та облаштування території села Велика Севастянівка станом на 01.01.2021 року становить **93122,64 тис. грн.**, з яких основна частина припадає на вулично-дорожню мережу (34,9%), газопостачання (23,46%), електропостачання (21,56%), водопостачання (19,87%), телефонний зв'язок (0,15%). Сума витрат на освоєння та облаштування території села в перерахунку на 1м² складає:

$$B = 93122640 \text{ грн} : 3042370 \text{ м}^2 = 30,61 \text{ грн} / \text{м}^2.$$

Значення коефіцієнта КМІ є добутком коефіцієнтів, які враховують:

➤ чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів та їх господарські функції (згідно з додатком 2 Порядку [13] цього показника немає, тому коефіцієнт = 1,0):

➤ місця розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше (згідно з додатком 3 Порядку [13] показник відсутній, тому коефіцієнт = 1,0);

➤ для населених пунктів, віднесених до курортних (згідно з додатком 4 [13] Порядку цей показник відсутній, тому коефіцієнт = 1,0);

➤ певні місця населених пунктів на території, то зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (згідно з додатком 5 Порядку [13] цей показник також відсутній: територія села не входить до зони посиленого радіоекологічного контролю, тому коефіцієнт = 1,0). Відповідно до постанови

Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991р. № 106 «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР "Про правовий режим території, що зазнала

радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи" та "Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи" село не входить до зони посиленого радіоекологічного контролю.

Для території села Велика Севастянівка Христинівського району

Черкаської області:

НУБІП України

$$K_{m1} = 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,0 = 1,0$$

Таким чином, середня (базова) вартість 1м² земель села Велика

Севастянівка Христинівського району Черкаської області, становить:

НУБІП України

$$Ц_{им} = \frac{V * Ц_{п}}{N_k} * K_{m1} = \frac{30,61 \text{ грн/м}^2 * 6}{3} * 1,0 = 61,22 \text{ грн/м}^2.$$

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

3.2. Принципи економіко-планувального зонування території

Першим чинном, за методикою нам необхідне визначення коефіцієнту місця розташування земельної ділянки, що розраховується як пофакторний добуток коефіцієнтів K_{m1} , K_{m2} та K_{m3} , які характеризують залежність рентного походу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки.

Проте ми вже розрахували базову вартість земель населеного пункту, де було використано коефіцієнт K_{m1} , який в підсумку був рівний одиниці, у наступних діях, при визначенні коефіцієнту місця розташування земельної ділянки, матимемо справу лише з коефіцієнтами, що залишилися - K_{m2} та K_{m3} .

Далі, визначимося з землеоціночною структуризацією території, з факторами, які впливають на розрахунок зонального коефіцієнту K_{m2} та оцінемо їх ролі.

Оціночні райони є робочими одиницями оцінки, а їх кількість залежить від розміру поселення, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Чим більш ретельна землеоціночна структуризація території, тим значно вище ступінь відповідності отриманого результату.

Оціночні райони виділені у встановлених межах населеного пункту та визначені існуючими в природі лінійними контурами природних об'єктів, інженерних споруд та встановленими межами земельних ділянок. При цьому, площа оціночного району має наближено дорівнювати площі мікрорайону багатоповерхової забудови або кварталу садибної забудови. Сукупність усіх землеоціночних одиниць забезпечує повне охоплення території населеного пункту. Після аналізу функціонально-планувальної структури села Велика Севастянівка виділено 38 оціночних районів.

За пунктом 8 Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, у меж населеного пункту середня (базова) вартість одного квадратного

метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на зразок економічної оцінки території населеного пункту, з урахуванням наступних факторів:

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

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

- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуга відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі. [13]

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

У відсотковому виразі вагові коефіцієнти для кожного з індексів наводяться у дод. В 1.

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів (I_i) здійснено шляхом зважування окремих індексів, які були розраховані в результаті пофакторної оцінки та наведені у дод. В 2.

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

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

Кількість факторів, врахованих при здійсненні економіко-планувального зонування, визначена, насамперед, розміром села Велика Севастіянівка та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території села є знаходження зонального коефіцієнту K_m , який рахується як добуток пофакторних оцінок I_{1-12} з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Сума вагових характеристик, встановлених для усіх факторів, дорівнює 1,0.

Алгоритм розрахунку зонального коефіцієнту K_m відповідає наступним умовам.

1. Значення кожного індексу розраховується від середнього значення конкретного фактора для населеного пункту (середнє значення приймається за 1,0).

2. Механізм зважування окремих секторів ґрунтується на методах багатомірної статистики та експертної оцінки кожного фактора. Проведено анкетування п'ятих експертів, які добре знають історичні, культурні, природно-ландшафтні, санітарні, гігієнічні, інженерні, інфраструктурні, функціональні, геологічні, та інші особливості села (сільський голова, сільський землевпорядник, секретар сільської ради та ін.).

3. Граничні значення коефіцієнта K_{m2} входять у допустимий проміжок значень додатку 6 Порядку. Для населеного пункту з чисельністю населення до 20 тис.чол. максимальне значення K_{m2} - 1,5, мінімальне - 0,75. [15]

Значення зонального коефіцієнту K_{m2} для окремої економ і ко-планувальної зони визначено як середньозважене індексів лі оціночних районів, які входять до цієї зони (за часткою площі району).

За результатом проведення економіко-планувального зонування у селі Велика Севастянівка виділено 6 зон (межі зон показано на Додатку – Схема економіко-планувального зонування). Перелік значень коефіцієнту K_{m2} та НГО $1m^2$ землі в межах економіко-планувальних зон наводиться у дод. Д 1.

Наступною дією зробимо опис меж економіко-планувальних зон і їх детальний розгляд оформлено у дод. Д 2.

Всі процедури пофакторної оцінки окремих оціночних районів, зонального і локального коефіцієнтів K_{m2} та K_{m3} та здійснення економіко-планувального зонування території виконувалися із застосуванням комплексу грошової оцінки земель населених пунктів LPS (Land Price System), зава на програмний комплекс но автоматизованому розрахунку грошової оцінки земель.

Ідентифікація розміщення земельних ділянок в межах економіко-планувальних зон оціночних кварталів та районів здійснюється по Схемі економіко-планувального зонування території с.Велика Севастянівка.

3.3. Характеристика локальних факторів

Знаходження коефіцієнту місцезнаходження земельної ділянки не вичерпується одними значеннями коефіцієнту Км2. На величину рентного доходу окремої ділянки, окрім зональних, впливають також і локальні фактори, повний перелік яких можна знайти у додатку 7 Порядку [13]

Значення коефіцієнта Км3 визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Згідно п.10 Порядку НГО земель населених пунктів, значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Встановлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ПІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу не менше ніж 1:10000 - для міст з чисельністю населення понад 100 тис. осіб, та 1:5000 - для інших населених пунктів. [13]

Детальний аналіз, проведений в процесі виконання грошової оцінки села, виявив 13 локальних факторів, які впливають на загальне значення коефіцієнту Км3.

Для обчислення Км3 враховано локальні фактори, котрі записані нижче цього підпункту. При цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50, що також необхідно врахувати.

Після вивчення кожної з груп локальних факторів було здійснено їх картографування (дод. Д 3 - «Схема розповсюдження локальних факторів нормативної грошової оцінки на території населеного пункту»).

Значення коефіцієнтів в залежності від впливу локальних факторів оцінки

Функціонально-планувальні фактори

Місцезнаходження земельної ділянки в зоні підохідної доступності до громадських центрів: 1,04-1,20

Місцезнаходження земельної ділянки у зоні магістралей підвищеного містоформуального значення: 1,05-1,20

Місцезнаходження земельної ділянки у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту: 1,04-1,15

Місцезнаходження земельної ділянки у зоні пішохідної доступності до національних природних, зоологічних, регіональних ландшафтних та дендрологічних парків, парків - пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, лісів, зелених зон, пляжів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків: 1,04-1,15. [16]

✓ Земельна ділянка не забезпечена нейтралізованим

водопостачанням: 0,90-0,95

✓ Земельна ділянка не забезпечена централізованим

газопостачанням: 0,90-0,95

✓ Земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим

покриттям: 1,00-1,00

✓ Земельна ділянка забезпечена централізованим

водопостачанням: 1,00-1,00

✓ Земельна ділянка забезпечена централізованим

газопостачанням: 1,00-1,00

Інженерно-геологічні фактори

✓ Місцезнаходження земельної ділянки у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м: 0,90-0,95

Санітарно-гігієнічні фактори

✓ Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні: 0,80-0,96

✓ Місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні:

1,02-1,05 [13]

Всі ці оцінки за критеріями були взяті з того ж таки Порядку нормативної

грошової оцінки земель населених пунктів

Ідентифікація впливу локальних факторів земельних ділянок в межах кварталів населеного пункту здійснюється по схемах впливу локальних факторів

нормативної грошової оцінки на території села Велика Севастянівка
Христинівського району Черкаської області.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

3.4. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського використання

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок водного фонду, що розташовані в межах населених пунктів, які використовуються для виборозведення, здійснюється згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженим наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22 серпня 2013 року № 508, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12 вересня 2013 року за № 1573/24105.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою

$$Цн = Пд \times Рд \times Ск \times Км \times Кв \times Кмц * Кі,$$

де Пд - площа земельної ділянки, що приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою, кв. м;

Рд - рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з додатком 1 до цього Порядку, гривень на рік;

Ск - строк капіталізації, років;

Км - коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв - коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки;

Кмц - коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

Кі - коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, що визначається згідно із статтею 289 розділу XIII Податкового кодексу України;

2.2. Строк капіталізації рентного доходу визначається для всіх категорій земель (крім земель лісгосподарського призначення) і становить 33 роки, для земель лісгосподарського призначення - 50 років.

2.3. Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км)

Для земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду

коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км), приймається рівним одиниці.

2.7. Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв),

визначається за формулою

$$K_v = K_{v1} * K_{v2} * K_{v3} * K_{v4},$$

де Кв1 - коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки,

визначається згідно з додатком 7 до Порядку нормативної грошової оцінки

земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)

відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кв2 - коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні

рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку,

енергетики, оборони та іншого призначення згідно з додатком 8 згаданого

Порядку, а для земельних ділянок інших категорій прирівнюється до одиниці;

Кв3 - коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та

визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою)

рослинністю, згідно з пунктами 2.8, 2.9 та 2.10 розділу Порядку, а для інших

земельних угідь прирівнюється до одиниці;

Кв4 - коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та

визначається для земель із цими об'єктами: природні водотоки (річки та

струмки), штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші водні

об'єкти, згідно з пунктом 2.11 розділу Порядку, а для інших земельних угідь

прирівнюється до одиниці.

2.11. Коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів (Кв4),

визначається за формулою

$$K_{v4} = K_{vd1} * K_{vd2} * K_{vd3},$$

де Квд1 - коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта;

Квд2 - коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта;

Квд3 - коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта.

Відповідно до листа Великосєваст'янівської сільської ради

Христинівського району Черкаської області під 18.03.2020 року № 59 в межах села знаходяться водні об'єкти загальнодержавного значення у зоні недостатнього зволоження, тому коефіцієнт Квд1 приймається як 1,5.

Якісний стан водних об'єктів приймається за інформацією Державного агентства водних ресурсів України або інших суб'єктів державного моніторингу вод. Відповідно до листа Державного агентства водних ресурсів України об'єктах об'єктах об'єктів від 17.03.2020 № 125/ЧР/21-20 пункти спостережень на водних відсутні. Згідно з пунктом 16 Порядку за відсутності на водних мережі спостережень, коефіцієнт, який враховує якісний стан водних об'єктів Квд2, прирівнюється до одиниці.

2.12. Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмп).

Для земель лісгосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення коефіцієнт (Кмп) прирівнюється до одиниці.

Значення коефіцієнтів Кр1, Кпм, Кр2, Кр3, Кр, Кл, Км, Кв1, Кв2, Кл1, Кл2, Кл3, Кв3, Квд1, Квд2, Квд3, Кв4, Кв, Кмп1, Кмп2, Кмп визначаються із точністю до 0,0001. [17]

Таблиця 3.1

Категорія земель	Рентний дохід, грн/кв. м на
Землі водного фонду	0,0211

Нормативи рентного доходу для відповідної категорії земель - землі

водного фонду, що матимуть наступний рентний дохід

Таблиця 3.2

Назва угіддя	Код групи угідь згідно з КВЗУ	Значення коефіцієнта Кв1
1	2	4
Рілля, рослинний покрив земель і ґрунти, землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	001,002,013	1,0
Землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	003	1,0
Чагарникова рослинність природного походження ліси ні інші лісовкриті землі	004,005	1,0
Води	006	1,0

У Черкаській області, за даною роботою, значення коефіцієнту Кв2 буде становити **1,0**.

Типи водних об'єктів	Території недостатнього зволоження
Загальнодержавного значення	1,5

Коефіцієнти, які враховують значення водних об'єктів (Квд1)

Таблиця 3.4

Показники	Значення коефіцієнта Квд3
Відмінний	1,5
Добрий	1,2
Задовільний	0,9
Поганий	0,7
Дуже поганий	0,5

Коефіцієнти, які враховують якісний стан водних об'єктів (Квд2)

Показники	Значення коефіцієнта
-----------	----------------------

Таблиця 3.5

	Особливо цінні (водні об'єкти, що розташовані в межах природних заповідників, заповідних урочищ, заповідних зон біосферних заповідників, національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, заказників, пам'яток природи, іон-регульованого заповідного режиму біосферних заповідників, території Смарагдової мережі України поза межами природно-заповідного фонду (крім тих, що віднесені до цінних)	1,5
	Цінні (водні об'єкти, що розташовані в межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду (крім тих, що піднесені до особливо цінних), їх охоронних зон, земель, зарезервованих для заповідання, водно-болотних угідь міжнародного значення, що підлягають захисту відповідно до конвенції про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовище існування водоплавних птахів)	1,2
	інші (водні об'єкти, що не підпадають під показники особливо цінних та цінних)	1,0

Коефіцієнти, які враховують екологічне значення водних об'єктів (КвД3)

Таблиця 3.6

<p>Категорія земель ЗКУ</p> <p>Цільове призначення земельної ділянки (для рибогосподарських потреб Код КВЦІЗ 10.07)</p>	<p>землі водного фонду</p> <p>земельні ділянки водного фонду, що використовуються для риборозведення</p>
<p>Площа земельної ділянки (Пд), кв. м.</p>	<p>68819</p>
<p>В т.ч. за угіддями, кв. м:</p>	
<p>Землі водного фонду</p>	<p>68819</p>
<p>Значення нормативу рентного доходу (Рд) (землі водного фонду)</p>	<p>0,0211</p>
<p>Строк капіталізації (Ск)</p>	<p>33</p>
<p>Сукупний коефіцієнт Км</p>	<p>1</p>
<p>Коефіцієнт Кв1 (Води)</p>	<p>1</p>
<p>Коефіцієнт Кв2 (Черкаська область, землі водного фонду)</p>	<p>100</p>

Коефіцієнт Кв3	1,00
Коефіцієнт Квд1 (Загальнодержавного значення. Території недостатнього зволоження)	1,5
Коефіцієнт Квд2 (Коефіцієнт, які враховують якісний стан водних об'єктів, приймаються за даними державного моніторингу вод, а за відсутності на водному об'єкті мережі спостереження, а також для ставків та водосховищ площею до 50 га коефіцієнт Квд2 прирівнюється до одиниці.)	1
Коефіцієнт Квд3 (Інші (водні об'єкти, що не підпадають під показники особливо цінних та цінних))	1
Сукупний коефіцієнт Кв4	1,5
Сукупний коефіцієнт Кв	1,5
Сукупний коефіцієнт Кмі	1,00
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель з 2013р по 01.01.2021 р, Кі	1,8972
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	136366,95
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки. грн./кв.м.	1,98

Нормативна грошова оцінка земель водного фонду – 10.07 для

рибогосподарських потреб с.Велика Севаст'янівка

Відповідно до дод. Д 4 «Схеми економіко-планувального зонування території населеного пункту», виконаємо розрахунок НГО деяких земель несільськогосподарського використання:

1. НГО земельної ділянки під існуючим магазином, що знаходиться у власності фізичної особи-підприємця Іванова Сергія Олексійовича у селі Велика Севастянівка по вуд. Драченка (Чорноморська), загальною площею 0,1000 га - межах 17 земельно-оціночного району 1-ої економіко-планувальної зони, має значення зонального коефіцієнту $K_{m2} = 1,49$.

Згідно із схемою впливу локальних факторів оцінки видно, що земельна ділянка ФОП Іванова Сергія Олексійовича знаходиться в:

- Розташування земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів - 1,12

- Розташування земельної ділянки в зоні магістралей підвищеного містоформуального значення - 1,12

- Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту - 1,10

- Місцезнаходження земельної ділянки у зоні пішохідної доступності до парків, лісопарків, лісів - 1,10

- Земельна ділянка забезпечена централізованим водопостачанням: 1,00

- Земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям: 1,00

- Земельна ділянка забезпечена централізованим газопостачанням: 1,00

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив на земельну ділянку ФОП Іванова Сергія Олексійовича, ми використовуємо 7 факторів. Сукупний локальний коефіцієнт K_{m3} становить:

$$K_{m3} = 1,12 * 1,12 * 1,10 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,52$$

Добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50, тому для даної земельної ділянки коефіцієнт K_{m3} становить 1,50.

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру та правоустановчим документом на земельну ділянку, земельна ділянка ФОП Іванова Сергія Олексійовича обліковується як «Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» (Код КВЦПЗ 03.07). Згідно з таблицею 11 «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки» $K_f = 2.5$.

Тепер ми можемо розрахувати нормативну грошову оцінку 1 м² земельної ділянки ФОП Іванова Сергія Олексійовича. Вона становитиме:

$$C_n = C_{nm} * K_{m2} * K_{m3} * K_f * K_{in} 2021 = 61,22 \text{ грн.} * 1,49 * 1,50 * 2,5 * 1,00 = 342,07 \text{ грн. за } 1\text{м}^2$$

Нормативна грошова оцінка станом на 01.01.2021 р. всієї земельної ділянки площею 1000 м² (0,1000 га) складатиме:

$$C_n = 342,07 \text{ грн/м}^2 * 1000 \text{ м}^2 = 342070,00 \text{ грн.}$$

(Триста сорок дві тисячі сімдесят гривень 00 коп.)

2. НГО земельної ділянки, що знаходиться в оренді відкритого акціонерного товариства "Стеля" під існуючим нерухомим майном (землі промисловості) по вул. Польова в селі Велика Севастянівка, загальною площею 10000 м².

Відповідно до «Схеми економіко-планувального зонування території населеного пункту» (див. дод. Д 4) земельна ділянка відкритого акціонерного товариства "Стеля" розташована по вул. Заводська в селі Велика Севастянівка у межах 2 земельно-оціночного району 5-ої економіко-планувальної зони, має значення зонального коефіцієнту $K_{m2} = 0,75$.

Згідно із схемою впливу локальних факторів оцінки видно, що земельна ділянка відкритого акціонерного товариства "Стеля" знаходиться в:

- Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні: 0,88
- Земельна ділянка не забезпечена централізованим водопостачанням; 0,93
- Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття: 0,93
- Земельна ділянка не забезпечена централізованим газопостачанням: 0,93
- Місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні 1,02

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив на земельну ділянку відкритого акціонерного товариства "Стеля", ми використовуємо 5 факторів. Сукупний локальний коефіцієнт $K_{м3}$ становить:

$$K_{м3} = 0,88 * 0,93 * 0,93 * 0,93 * 1,02 = 0,72$$

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру та правоустановчим документом на земельну ділянку, земельна ділянка відкритого акціонерного товариства "Стеля" обліковується як «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» (Код КВЦПЗ 11.02) Згідно з таблицею 11 «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки» $K_{ф} = 1,2$.

Тепер ми можемо розрахувати нормативну грошову оцінку 1 м земельної ділянки відкритого акціонерного товариства "Стеля". Вона становить:

$$C_{н} = C_{им} * K_{м2} * K_{м3} * K_{ф} * K_{іп} 2020 = 61,22 \text{ грн.} * 0,75 * 0,72 * 1,20 * 1,00 = 39,67 \text{ грн. за } 1 \text{ м}^2$$

$$C_{н} = 39,67 \text{ грн. за } 1 \text{ м}^2$$

НГО всієї земельної ділянки – станом на 01.01.2021 р. площею 10000 м²

(1,0000 га) складає:

$$C_{н} = 39,67 \text{ грн/м}^2 * 10000 \text{ м}^2 = 396700,00 \text{ грн}$$

(Триста дев'яносто шість тисяч сімсот гривень 00 коп.)

3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під існуючим майном, що знаходиться у постійному користуванні Великосевастянівської загальноосвітньої школи I-III ступенів у селі Велика Севастянівка по вул. Миру, загальною площею 1,0000 га

Відповідно до «Схеми економіко-планувальної зонивання території населеного пункту» (див. дод. Д 4) земельна ділянка Великосевастянівської загальноосвітньої школи I-III ступенів розташована у селі Велика Севастянівка по вул. Драчснва в межах 18 земельно-оціночного району П-ої економіко-планувальної зони, має значення зонального коефіцієнту $K_{м2} = 1,49$.

Згідно із схемою впливу локальних факторів оцінки видно, що земельна ділянка Великосевастіянівської загальноосвітньої школи I-III ступенів знаходиться в:

- Розташування земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів - 1,12
- Розташування земельної ділянки в зоні магістралей підвищеного місця гоформу вального значення - 1,12
- Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту - 1,10
- Місцезнаходження земельної ділянки у зоні пішохідної доступності до парків, лісопарків, лісів - 1,10
- Земельна ділянка забезпечена централізованим водопостачанням: 1,00
- Земельна ділянка, то примикає до вулиці із твердим покриттям: 1,00
- Земельна ділянка забезпечена централізованим газопостачанням: 1,00

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив на земельну ділянку Великосевастіянівської загальноосвітньої школи I-III ступенів, ми використовуємо 7 факторів. Сукупний локальний коефіцієнт $K_{\text{мЗ}}$ становить:

$$K_{\text{мЗ}} = 1,12 * 1,12 * 1,10 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,52$$

Добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50, тому для даної земельної ділянки коефіцієнт $K_{\text{мЗ}}$ становить 1,50.

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру та правовстановлюючим документом на земельну ділянку, земельна ділянка Великосевастіянівської загальноосвітньої школи I-III ступенів обліковується, як «Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти» (код КВІДПЗ 03.02). Згідно з таблицею 11 «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки» $K_{\text{ф}}=0.7$.

Тепер можемо розрахувати НГО 1 м² зем. діл. Великосевастіянівської загальноосвітньої школи I-III ступенів.

$$Цн = Цим * Км2 * Км3 * Кф * Кін 2021 = 61,22 \text{ грн.} * 1,49 * 1,50 * 0,7 * 1,00 = 95,78 \text{ грн. за } 1 \text{ м}^2$$

$$Цн = 95,78 \text{ грн. за } 1 \text{ м}^2$$

НГО станом на 01.01.2020 р. всієї земельної ділянки площею 10000 м²

(1.0000 га) складає:

$$Цн - 95,78 \text{ грн/м}^2 * 10000 \text{ м}^2 = 957800,00 \text{ грн.}$$

(Дев'ятсот п'ятдесят сім тисяч вісімсот гривень 00 коп.)

4. Нормативна грошова оцінка присадибної земельної ділянки (для

будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і

споруд) гр. Іванова Н.І. у межах 37 земельно-оціночного району 4-ої економіко-

планувальної зони в селі Велика Севаст'янівка по вул. Святої Покрови, загальною

площею 0,2000 га.

Відповідно до «Схеми економіко-планувального зонування території

населеного пункту» (див. дод. Д 4) земельна ділянка гр. Іванова В.І. розташована

по вул. Очаківська в селі Велика Севаст'янівка у межах 37 земельно-оціночного

району 4-ої економіко-планувальної зони, має значення зонального коефіцієнту

$K_{м2} = 0,89$.

Згідно із схемою впливу локальних факторів оцінки видно, що земельна

ділянка гр. Іванова В.І. знаходиться в:

- Розташування земельної ділянки в зоні магістралей підвищеного містоформуального значення - 1,12
- Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту - 1,10
- Земельна ділянка забезпечена централізованим водопостачанням: 1,00
- Земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям: 1,00
- Земельна ділянка забезпечена централізованим газопостачанням: 1,00
- Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні: 0,88

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив на земельну ділянку, ми використовуємо 6 факторів. Сукупний локальний коефіцієнт $K_{м3}$ становить:

$$K_{м3} = 1,12 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,88 = 1,08$$

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру та правоустановчим документом на земельну ділянку, земельна ділянка гр. Іванова І.І. обліковується, як «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» (Код КВЦГ13 02.01).

Згідно з таблицею 11 «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки» $K_f = 1,0$.

Тепер ми можемо розрахувати нормативну грошову оцінку $Ц_{м2}$ земельної ділянки гр. Іванова В.І. Вона становить:

$$Ц_{іі} = Ц_{ім} * K_{м2} * K_{м3} * K_f * K_{ін} 2020 = 61,22 \text{ грн.} * 0,89 * 1,08 * 1,00 * 1,00 = 58,84 \text{ грн. за } 1 \text{ м}^2$$

$$Ц_{н} = 58,84 \text{ грн. за } 1 \text{ м}^2$$

Нормативна грошова оцінка всієї земельної ділянки - станом на 01.01.2021 р. площею 2000 м^2 (0,2000 га) складає: $Ц_{н} = 58,84 \text{ грн/м}^2$, тоді відповідно $2000 \text{ м}^2 = 117680,00 \text{ грн.}$

(Стосімнадцять тисяч шістсот вісімдесят гривень 00 коп.)

3.5. Визначення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь

відповідності з «Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [52] затвердженого наказом

Міністерством аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 № 262, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 31 травня 2017 р. за №

679/30547 НГО земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу па землях

сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з

додатком до Методики та показників бонітування ґрунтів шляхом складання

шкал нормативної грошової оцінки агро виробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь), тобто з

урахуванням конкретного ґрунтового покриття.

Проте, оскільки на землях населених пунктів ґрунтові обстеження, як правило, не проводились, на такі землі картографічна інформація про ґрунтовий покриття (карти ґрунтів, експлікація агро виробничих ґрунтів) практично відсутня.

Здійснити ґрунтові зйомки за вкрай обмежений термін на виконання землеоціночних робіт, враховуючи велику кількість населених пунктів і великі

плоті необстежених земель неможливо. Розв'язання проблеми полягає лише у визначенні основних агро виробничих груп ґрунтів в межах населеного пункту за допомогою допоміжних матеріалів.

При визначенні розповсюдження агро виробничих груп ґрунтів на

території села Велика Севастянівка використані матеріали проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж с. Велика Севастянівка Христинівського району

Черкаської області, а також Схему (карту) природно-сільськогосподарською районування земель України, що оприлюднена на порталі Держгеокадастру

«Загальнонаціональна (всеукраїнська) нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення». На підставі вивчених матеріалів складена

“Картограма розповсюдження агро виробничих груп ґрунтів” (М 1: 10000) та оформлена у вигляді додатку Д 5 даної роботи.

Землі сільськогосподарського призначення оцінено відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р № 831, Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [52]

НГО земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, перелогами, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель господарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо). [52]

Таблиця 3.7

№ п/п	Шифр агро груп ґрунтів	Номенклатурний список агро виробничих груп ґрунтів
1	2	3
1.	5п	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті суніщані ґрунти на піщаних відкладах
2.	40г	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані легкосуглинкові ґрунти
3.	40д	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані середньосуглинкові ґрунти
4.	41л	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти

5.	49д	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті середньосуглинкові
6.	50д	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті середньосуглинкові
7.	51д	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті середньосуглинкові
8.	53д	Чорноземи типові малогу́мусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові
9.	55д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті середньосуглинкові
10.	56д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті середньосуглинкові
11.	121л	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни середньосуглинкові
12.	141	Лучно-болотні, мулуваті-болотні і торфуваті-болотні неосушені ґрунти

Ґрунтовий покрив в межах території села Велика Севастянівка

Отже, значення балів бонітету агропробних груп ґрунтів, що розповсюджені на території села Велика Севастянівка Маньківського (07) природно-сільськогосподарського району Черкаської області отримані з порталу загальнонаціональної (всеукраїнської) НГО земель сільськогосподарського призначення.

Таблиця 3.8

№ п/п	Показники	Рілля, перелоги	Багаторічні насадж	Сіножаті	Пасовища
1	5в	19	8 ²	5 ⁹	1 ²⁰
2	40г	44	50 ³	64 ¹⁰	42 ²¹
3	40л	52	67	64 ¹⁰	52

4	41д	58	63 ⁴	58 ¹¹	58
5	49д	46	55	42 ¹²	46
6	50д	35	35	36 ¹³	30
7	51д	28	27	28 ¹⁴	23
8	53л	62	56	61 ¹⁵	61 ²¹
9	55л	52	47	65 ¹⁶	52
10	56д	40	36	42 ¹⁷	33
11	121л	70	73 ¹	70	91
12	141	42	41	42	12
13	208л	46	56 ⁶	49	48
14	210д	49	38	52	52
15	215а	1 ¹	5 ⁷	4 ¹⁸	1 ²³
16	215л	6	5 ⁸	8 ¹⁹	4

Значення балів бонітету агропромислових груп ґрунтів для села Велика
Севаст'янівка

Вибір виконувався за наступним принципом:

1¹ - взятий бал бонітету по шифру агропромислової групи ґрунтів «215а» відповідного сільськогосподарського угіддя 05 Звенигородського природно-сільськогосподарського району.

8² - взятий бал бонітету по шифру агропромислової групи ґрунтів «55» відповідного сільськогосподарського угіддя 05 Звенигородського природно-сільськогосподарського району.

50³ - взятий бал бонітету по шифру агропромислової групи ґрунтів «40г» відповідного сільськогосподарського угіддя 05 Звенигородського природно-сільськогосподарського району.

63⁴ - взятий бал бонітету по шифру агропромислової групи ґрунтів «41д» відповідного сільськогосподарського угіддя 08 Тальнівського природно-сільськогосподарського району.

56⁶ - взятий бал бонітету по шифру агропромислової групи ґрунтів «40г» відповідного сільськогосподарського угіддя 05 Звенигородського і природно-сільськогосподарського району.

5⁷ - взятий бал бонітету по шифру агропромислової групи ґрунтів «215г» відповідного сільськогосподарського угіддя 02 Черкаського природно-

сільськогосподарського району.

58 - взятий бал бонітету по шифру агро виробничої групи ґрунтів «215г» відповідного сільськогосподарського угіддя 02 Черкаського природно-сільськогосподарського району.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення (07) Мацьківського природно-сільськогосподарського району Бузько-Середньодніпровського природно-сільськогосподарського округу Лісостепової Правобережної провінції зони Лісостепу та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агро виробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

Таблиця 3.9

Показники	Різня, перелоги	Багаторічні насадження (сади)	Сіножаті	Пасовища
Норматив капіталізованого рентного доходу	35781,52	84125,34	5797,63	6232,31
Середній бал бонітету ґрунтів природно-сільськогосподарського району	58	59	24	32
С/г угіддя за показниками				

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

$$Г_{agr} = НРД \times Багр : Б,$$

де $Г_{agr}$ - нормативна грошова оцінка агро виробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

НРД - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного

сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя згідно з додатком до цієї Методики, гривень за гектар;

Багр - бал бонітету агро виробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Б - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя. [52]

Таблиця 3.10

№п/п	Шифр агрогруп ґрунтів	Шкали нормативної грошової оцінки агро виробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь 07 Маньківського природно-сільськогосподарського району			
		Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1	5 в	11721,53	11406,83	1207,84	2337,12
2	40г	27144,6	71292,66	15460,35	8179,91
3	40д	32079,98	95532,17	15460,35	10127,5
4	41д	35781,52	89828,75	14010,94	11296,06
5	49д	28378,45	78421,93	10145,85	8958,95
6	50д	21592,3	49904,86	8696,45	5842,79
7	5 Ід	17273,84	38498,04	6763,9	4479,47
8	53л	38249,21	79847,78	14735,64	11880,34
9	55д	32079,98	67015,1	16701,91	10127,5
10	56д	24676,91	51330,72	10145,85	6427,07
11	121д	43184,59	104087,29	16909,75	17723,13
12	141	7403,07	1425,85	2898,82	2337,12
13	20«д	28378,45	79847,78	11836,83	9.348,47
14	210д	30229,22	54182,42	12561,53	10127,5

15	215а	616,92	7129,27	966,27	194,76
16	215д	3701,54	7129,27	1932,54	779,04

Шкали НГО агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь

с.Велика Севастянівка

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

$$Гзд = (\sum (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг) \times Кі,$$

де Гзд - нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

Пагр - площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

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

Гнсг - норматив капіталізованого рентного доходу з несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, згідно з додатком до цієї Методики, гривень за гектар;

Кі - добуток значень коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період з року, на який визначені нормативи капіталізованого рентного доходу, до року проведення нормативної грошової оцінки земель.

У разі, коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району

Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя згідно з додатком і «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення».

Норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення станом на 01.01.2016 року у Черкаській області складає 32025,92 (гривень за гектар).

Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів здійснюється на основі використання дод. Д 5 «Картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів села Велика Севастянівка Христинівського району Черкаської області».

Відповідно до дод. Д 4 «Схеми економіко-планувального зонування території населеного пункту», виконаємо розрахунок НГО на прикладі ділянки сільськогосподарського використання:

1. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки ведення особистого селянського господарства гр. Іванова В. і до вул. Святої Покрови в межах 37 земельно-оціночного району 4-ої економіко-планувальної зони в селі Велика Севастянівка загальною площею 0,1000 га.

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру та правоустановчим документом на земельну ділянку, земельна ділянка гр. Іванова В. і. обліковується як рілля.

Відповідно до «Картограми основних агровиробничих груп ґрунтів села Велика Севастянівка Христинівського району Черкаської області» земельна ділянка розміщена на ґрунтах:

41д - Чорноземи опідзолені і слабореградвані та темно-сірі сильнореградвані середі і босуглинкові ґрунти займають площу 0,1000 га.

Згідно з таблицею 3.10 даної роботи, НГО 1 га ріллі на ґрунтах з шифром агровиробничої групи «41 д» станом на 01.01.2020 р = 35781,52 грн.

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

$$Гзд = (\sum (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг) \times Кі,$$

яка була описана мною раніше, тоді НГО земельної ділянки сільськогосподарського призначення станом на 01.01.2021 р. площею 0,1000 га складатиме: $Гзд = (35781,52 \text{ грн./га} \times 0,1000 \text{ га}) = 3578,15 \text{ грн.}$ (Гзд – 3578,15 грн. (три тисячі п'ятсот сімдесят вісім гривень 15 копійок))

2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, щоправда, несільськогосподарських угідь, проте на землях сільськогосподарського призначення (землі під господарськими будівлями і дворами) СТОП «Лан» по вул. Святої Покрови, загальною площею 10,0000 га

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру та даних правоустановчих документів на земельну ділянку земельне угіддя - «земель під господарськими будівлями і дворами» займає площу 10,0000 га.

$$Гзд = \sum (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг,$$

де Гзд - нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

Пагр - площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів (0,0000 га);

Пнсг - площа несільськогосподарських угідь (10,0000 га)

Гнсг - норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення станом на 01.01.2016 року, у Черкаській області складає 32025,92 гривень за гектар.

$$Гзд = \sum (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг \times Кінд (2016 \text{ по } 2020) = 10,0000 \text{ га} \times 32025,92 \text{ грн/га} \times 1,06 = 339474,75 \text{ грн}$$

(Триста тридцять дев'ять тисяч чотириста сімдесят чотири гривні 75 коп.)

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Чи можна вважати економічні відносини, пов'язані з грошовою оцінкою ідеальними? Звісно, на даний момент є певна кількість проблем, пов'язаних з даною сферою в цілому і спокійно відповісти на дане запитання, що все, немов, відмінно, важко. Не тільки за час виконання магістерської роботи, а за пройденим навчальним процесом більшість думок зводилося до того, що необхідно перейняти здоровий досвід інших країн по раціональному впровадженню єдиної істинної бази не тільки стосовно оцінки, а земельного законодавства загалом, задля повного функціонування земельних відносин, щоб отримати лише позитивні економічні результати. Стосовно самої оцінки, є сподівання, що саме вступ в дію нової Методики дійсно позбавить деяких визначених проблем в нормативній оцінці. Безумовно, судячи з цього прогрес є і добре, що він не спиняється навіть у нелегкі часи Світової пандемії.

В даній магістерській роботі було висвітлено основні положення законодавчого та нормативно-методичного забезпечення в галузі саме оціночної діяльності та в певній частині землевпорядкування, теоретичне обґрунтування та методику проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, згідно всіх відповідних умов, у результаті чого отриманий результат досить адекватно й влучно відображає цінові категорії, а сама нормативна оцінка, яка є основою економічного регулювання земельних відносин в сучасних умовах, змістується на законодавчих матеріалах і актах. Наявність такої оцінки дає можливість місцевим органам влади реалізувати свої повноваження на підставі створення економічних умов раціонального використання земель.

З точки зору грошової оцінки земля розглядається як специфічне, нерухоме, майно, стосовно якого формується ціла низка прав, пов'язаних з його володінням, користуванням та розпорядженням, які власне і визначають його вартість. Дійсно багато економічних питань прив'язано до нормативної оцінки земельних ділянок, адже без неї не можна ні сплатити плату за землю, ні здати його в оренду, ні загалом продати майно. У підсумок, в магістерській були також розглянуті теоретичні засади, котрі бодай наведені у вузькому контексті, та

достатньо для того, щоб довести ту думку, що оцінка земель є однією з ключових складових ефективного використання земельних ресурсів держави, а актуальність і важливість саме нормативної оцінки підтверджена лише тим фактом, що вона є базою оподаткування земельним податком.

Також сукупність цих думок свідчить про те, що грошова оцінка має не тільки сприяти ефективному використанню земельних ресурсів, а також різноманітним впливати на заходи щодо охорони земель незалежно від форм власності та господарювання.

В роботі було доведено, що наявність оцінки землі дає можливість органам місцевого самоврядування поряд із нормативно-організаційними методами управління розвитком території реалізувати свої регулюючі повноваження на основі створення економічних умов та стимулів раціонального використання міських земель, забезпечити необхідні умови для формування фінансово-економічної бази міста за рахунок надходжень від плати за землю.

Із проведеного досить вузького аналізу основних норм чинного законодавства щодо оцінки землі в першому розділі роботи, що впливають на розмір земельної плати, можна ще раз повторити, що до норм необхідно додати концептуальні зміни законодавчих підходів до визначення критеріїв нормативної грошової оцінки землі та доцільності застосування коефіцієнтів, числове значення яких прямо пропорційно впливає на розмір оцінки землі. Невідповідність нормативної оцінки та ринкової вартості землі, низька ефективність земельного податку як для бюджету, так і для раціоналізації землекористування призведе до необхідності створення нової Методики нормативної оцінки та актуалізації самої вартості.

Результат проведення й сам процес виконання НГО земель населеного пункту – с.Велика Севастянівка Христинівського району Черкаської області, особисто для мене, дійсно засвідчив, що створення єдиної методики це у всій повноті логічний, змістовний, простий та необхідний крок. Зворотнім боком на даний час буде, як зазначив А.Г.Мартин, нормативна оцінка земель громад, що

має проводитись по новітній базі, в найбільш оптимістичному сценарії застосовуватиметься не раніше 2023 року — а це залежить від того, як громади затверджуватимуть і розроблятимуть нову технічну документацію із НГО земель на свою територію. [53] До того часу як нова технічна документація не буде затверджена, сплата податків відбуватиметься за старою схемою.

Заради того, щоб оцінка становила реальний механізм правового регулювання, вона, звичайно, має бути цілком обґрунтованою, а це матиме велике соціальне значення, що не дійсно важливо, оскільки таким чином буде відбуватися захист інтересів реально мільйонів громадян, які набувають або вже набули у власність земельні ділянки, не буде сприяти по-правді нормальному функціонуванню економічних механізмів.

Цитуючи перший розділ, дійсно треба, щоб якомога скоріше на державному рівні були завершені питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, тоді швидкими темпами будуть урегульовані процеси проведення й використання різних видів оцінки землі. На сьогоднішній день є нагальна потреба в наступному вдосконаленні системи визначень розмірів грошової оцінки земель, їх оподаткування і переходу до засад, що більше відповідали б ринковим принципам функціонування механізму правового регулювання земельних відносин, а сама грошова оцінка земель повинна виконуватись по новій інформаційній основі, що потребує доповнень та відповідних змін до діючої нормативно-методичної бази.

Завершити роботу хочеться наступною, раніше приведеною думкою: ми маємо усвідомити, що всі землі нашої держави, що за Конституцією України оголошені національним багатством, і які підлягають особливій охороні, треба використовувати не тільки як засіб виробництва та просторовий базис, а також залишити в належному стані для наших нащадків. І зайвим буде мовити, що користування землею має бути безпечним з різних точок зору, з боку екології, економіки на майбуття, а також у сенсі загальної безпеки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Нормативно грошова оцінка земель населених пунктів : веб-сайт. URL: <http://vinzem.com/services/55> (дата звернення 15.06.2021).

2. Земельний кодекс України : Закон України від. 25.10.2001. №2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (дата звернення 15.06.2021).

3. По реформуванню сільськогосподарських та переробних підприємств : навч. посіб. Вид. 2-ге. – К. : ІАЕ УААН. 2000. 633 с.

4. Кабмін затвердив нову методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок. *Економічна правда* : веб-сайт. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2021/11/3/679388/> (дата звернення 03.11.2021).

5. Кабмін затвердив нову методику нормативної грошової оцінки земель. Що це дасть громадян і територіальним громадам? *Київська обласна державна адміністрація* : веб-сайт. URL: <http://koda.gov.ua/news/kabmin-zatverdiv-novu-metodiku-norma/> (дата звернення 04.11.2021).

6. Методологічні проблеми реформування земельних відносин. *Shels.com.ua* : веб-сайт. URL: <http://shels.com.ua/document.htm?doc=295> (дата звернення 14.10.2021).

7. Актуальні питання оцінки земель у полі зору землевпорядників. Національний університет біоресурсів і природокористування України : веб-сайт URL: <https://nubip.edu.ua/node/29069> (дата звернення 02.10.2021).

8. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. №1378, ред. від 28.06.2015 р. / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення 08.10.2021).

9. Березна А. М., Марусенко Р. І. Недоліки правового регулювання земельних відносин в Україні. *Інституту права Київський національний університет імені Тараса Шевченка*. 2020. URL: <https://www.ukrlogos.in.ua/10.11232-2663-4139.15.05.html> (дата звернення 24.09.2021).

10. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. від 23 березня 1995

року №213. Постанова Кабінету Міністрів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text> (дата звернення 22.10.2021).

11. Штагер О. А. Грошова оцінка землі як інструмент управління. Проблеми екології. №1–2. 2010. С. 164–170.

12. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. №40–44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 19.10.2021).

13. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 року № 489. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text> (дата звернення 20.10.2021).

14. Мінрегіон. Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України станом на 01 липня 2021 року URL: <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/tsinoutvorennya/pro-pokaznyky-oposeredkovanoyi-vartosti-sporudzhennya-zhytla-za-regionamy-ukrayiny-stanom-na-01-lypnya-2021-roku/> (дата звернення 16.07.2021).

15. Грошова оцінка земель в Україні. Електронна бібліотека студента. Бібліофонд : веб-сайт URL: <https://www.bibliofond.ru/view.aspx?id=665980> (дата звернення 25.10.2021).

16. Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16.06.1992 р. № 2456-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text> (дата звернення 12.11.2021)

17. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : Наказ від 22.08.2013 № 508. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13#Text> (дата звернення 12.11.2021).

18. Закон України «Про основи містобудування» від 16 листопада 1999р.

19. «Порядок ведення Державного земельного кадастру» затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

20. Державні будівельні норми України. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. ДІП 360-92. Київ, 1992.

21. Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р № 1440 „Про затвердження Національного стандарту № 1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”.

22. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442

„Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна".

23. «Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009, Київ - 2009.

Затверджено іа надано чинності: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 24 червня 2009 р. №335. Зареєстровано: Державним підприємством «Український науково дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» за № 32595752/1927 від 10 вересня 2009 р.

24. Богачов С. В., Таран О. П. Грошова оцінка земельної ділянки несільськогосподарського призначення як базис для визначення її вартості. Економічний простір, 2008, № 19, С. 99-109.

25. Волошин Р. Методологічні засади оцінки землі в контексті земельної реформи. Прикладна економіка – від теорії до практики : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., 20 жовт. 2016 р. Тернопіль : Вектор, 2016. С. 79-81.

26. Гаража О. П. Науково-методичні підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер.: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2015. Вип. 3. С. 65-71.

27. Губар Ю., Вовк Ю. Визначення вартості земельних ділянок населених пунктів наближеним методом. Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва : збірник наукових праць Західного геодезичного товариства Українського товариства геодезії і картографії. Львів : Видавництво Національного університету «Львівська політехніка», 2009. Випуск 1 (17). С. 309-315.

28. Діденко І. Нормативна грошова оцінка землі: наслідки новацій від Держгеокадастру. БухгалтеріяUA. 2019. № 10(36). С. 8-12.

29. Замула І. В. Оцінка земель сільськогосподарського призначення. Міжнародний збірник наукових праць. 2012. Випуск 1(10). С. 97-107.

30. Ішук О., Белова І. Відображення в обліку земель сільськогосподарського призначення. Цифрова економіка: тренди та перспективи: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. 25 жовтня 2018 р. Тернопіль : ТНЕУ, 2018. С. 281-286.

31. Кіричак Ю. О., Гайденко Є. Ю. Аналіз результатів застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Геодезія, картографія і аерофотознімання. 2013. Вип. 77. С. 24-29.

32. Кошель А. Масова оцінка як багатofункціональна система визначення вартості земель в Україні. Землевпорядний вісник. 2014. № 11. С. 28-31.

33. Кустовська О. В., Залевська В. І. Сучасне інформаційне забезпечення грошової оцінки земель. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи: Збірник праць Міжн. наук.-практ. конф. 8-9 листопада 2018 р. Київ, ДП «Компринт», 2018. С. 72-74.

34. Кошель А. О. Автоматизована масова оцінка земель та перспективи її розвитку в Україні. Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 9. С. 22-25.

35. Дихогруд О. М. Історичні аспекти формування процесу оцінювання земель населених пунктів в Україні. Глобальні та національні проблеми економіки. 2016. Випуск 10. С. 637-641.

36. Ліщук В. І., Московчук А. Т., Ліщук М. Є. Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування. Економічний форум. 2016. № 1. С. 109-115.

37. Мамонів К. А., Ачкасов А. С., Анопрієнко Т. В. Особливості здійснення нормативної грошової оцінки землі на основі просторового аналізу. Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва. Сер.: Економічні науки. 2014. № 6. С. 31-37.

38. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2016. № 2. С. 22-25.

39. Новаковська І., Самойленко Л. Методичні аспекти застосування коефіцієнтів при визначенні нормативної грошової оцінки. Землепорядний вісник. 2016. № 1. С. 24-27.

40. Опара В., Домбровська О. Проведення загальнонаціональної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Проблеми безперервної географічної освіти і картографії. 2018. Вип. 27. С. 49-54.

41. Оцінка земель: навч. посіб. / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, І. Р. Залуцький та ін.; за ред. М. Г. Ступеня. Львів: Новий світ – 2000, 2005. 308 с.

42. Реформування підходу до оцінки земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування на підставі міжнародного досвіду. Тринь : НДІ фінансового права, 2014. 32 с.

43. Савчук Л. В., Сеферян А. С. Методичні аспекти нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Молодий вчений. 2017. № 10 (50). С. 89-93.

44. Сай В. М., Винарчик Л. В. Функціонально-планувальні аспекти формування вартості земельних ділянок населених пунктів. Молодий вчений. 2016. № 5. С. 253-257.

45. Солов'яненко Н. Оцінка земель: теорія, методологія, практика. Землевпорядний вісник. 2016. № 7. С. 36-41.

46. Супрунова І. В. Оцінка землі як складової національного багатства України. Вісник Житомирського державного технологічного університету. Сер.: економіка, управління та адміністрування. 2012. № 2(60). С. 275-277.

47. Трегуб О. М. До питання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів як елемента економічного механізму управління земельними ресурсами. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер.: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2018. Вип. 19(3). С. 106-111.

48. Третяк А. М., Третяк В. М., Ковалишин О. Ф. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Збалансоване природокористування. 2016. № 2. С. 113-118.

49. Третяк А., Третяк В., Ковалишин О. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Економіст. 2016. № 5. С. 38-40.

50. Хайнус Д. Д. Шляхи вдосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва. Сер.: Економічні науки. 2013. № 6. С. 211-217.

51. Штагер О. А. Грошова оцінка землі як інструмент управління. Проблеми екології. 2010. № 1-2. С. 164-170.

52. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Наказ Міністерства аграрної політики та

продовольства України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17#Text>

(дата звернення 06.11.2021).

НУБІП України

53. Набрала чинності нова методика нормативної грошової оцінки землі

URL: [https://kurkul.com/news/28509-nabrala-chinnosti-nova-metodika-](https://kurkul.com/news/28509-nabrala-chinnosti-nova-metodika-normativnoyi-groshovoyi-otsinki-zemli)

[normativnoyi-groshovoyi-otsinki-zemli](https://kurkul.com/news/28509-nabrala-chinnosti-nova-metodika-normativnoyi-groshovoyi-otsinki-zemli) (дата звернення 12.11.2021).

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП **ДОДАТКИ** України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Додаток А 1

НУБІП України

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

№ п/п	Територіальні елементи наявної оціночної території села Велика Севастьянівка Христинівського району Черкаської області	Площа, га
1	Територія населеного пункту у встановлених межах	1027,7963
1. Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м² земель населеного пункту, у тому числі:		
2	Забудовані землі, з них:	304,2370
3	Забудовані землі, з них:	
4	під житловою забудовою	39,1956
5	Землі промисловості	2,5964
6	Землі громадського призначення	10,3345
7	Землі комерційного використання	2,5612
8	Землі транспорту та зв'язку (окрім земель залізниці та аеропортів)	14,8493
9	Землі технічної інфраструктури	0,3000
10	Землі змішаного використання	0,0000
11	Землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	78,4000
12	Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (кількість власників землі, землекористувачів) ≈ 1560	156,0000
13	Інші землі	0,0000
2. Територій, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1м² земель		
14		723,5593

населеного пункту, у тому числі:		
15	Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	549,4630
16	Ліси та інші лісовкриті площі	17,0000
17	Відкриті землі без рослинного покриву	4,6000
18	Внутрішні води	93,5000
19	Смуга відводу залізниці	0,0000
20	Під аеропортами га відповідними спорудами	0,0000
21	Відкриті заболочені землі	57,9963

Додаток Б 1

Витрати на освоєння та облаштування території села Велика Севастянівка

Назва показників	Одиниця виміру	Натуральний показник, с.Велика Севастянівка	Відновна вартість. на 01.01.2021 р.	
			Вартість показників (тис. гри.)	Відсоток, %
1	2	3	4	5
Інженерні мережі та споруди, всього			60608,33	65,08
у тому числі:				
Водопостачання, всього			18503,1	
магістральні мережі діаметром 100мм	км	20.424	15766.02	19.87
Артезіанські	тис. м ³ добу	0.406	2737.08	

Газопостачання, всього			21849.06	
магістральні мережі діаметром 100мм	км	32,958	13563.96	23.46
головні споруди (ГРП)	1 об'єкт	1	874,86	
ШРП-50	1 об'єкт	8	7410.24	
Електропостачання, всього			20079.11	
повітряні магістральні мережі	км	35	7470,82	
РП - розподільчі пункти 10 кВ	об'єкт	1	4116.99	21.56
ТТ - трансформаторні підстанції закритого типу від 10 кВ	об'єкт	1	1029.25	
КТП - трансформаторні підстанції комплектні від 10 кВ	об'єкт	29	7462,05	
Зовнішнє освітлення, всього			36,71	0,04
повітряні магістральні мережі	км	31	36,71	
Телефонний зв'язок та провідне радіомовлення, всього			140,35	
Телефонний зв'язок, всього			0	0.15
АТС (обладнання) без витрат на уста гукання	номерів	100	140,35	

Благоустрій та озеленений, всього			12,01	
Озеленення			0	
Зелені насадження загального користування (парки, сквери)	га	3,1	12,01	0.01
Вулично-дорожня мережа, всього			32502,3	34.9
Житлові вулиці шириною 8м	км	7,68	32502,3	
Всього по населеному пункту	тис. грн.		93122,64	100

Додаток В 1

Вагові коефіцієнти для кожного з індексів у відсотковому виразі

№ п/п	Назва фактора	Вага, %
1	Доступність до центру населеного пункту	15
2	Доступність до концентрованих місць прикладання праці	10
3	Доступність до місць масового відпочинку	5
4	Доступність до зупинок громадського транспорту	15
5	Рівень водопостачання	5
6	Рівень газопостачання	5
7	Рівень електропостачання	5
8	Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	15
9	Забезпечення поліклініками та аптеками	10
10	Забезпечення культурними та спортивними закладами	5
11	Забезпечення дитячими садками	5

12	Забезпечення школами	5
Всього		100

Додаток В2

Розрахунок комплексного індексу цінності оціночних районів у с.Велика

Севаст'янівка Христинівського району

№ оціночної одиниці	Середньо зважений бал	Середньо зважений бал по фактору	Комплексний індекс цінності
21	2,55	0,21	0,89
5	2.12	0,18	0,74
4	2.5	0,21	0,87
2	1.82	0.15	0,64
1	1.93	0.16	0,67
3	2.53	0,21	0,88
7	2.92	0,24	1.02
38	2,75	0.23	0,96
6	2,77	0,23	0,97
10	2.3	0,19	0,80
8	3,38	0,28	1,18
9	3,53	0,29	1.23
13	3.4	0,28	1.19
23	2.28	0.19	0,80
22	1,78	0,15	0,62
18	4.25	0,35	1.49
14	3.35	0.28	1.17
17	4.12	0,34	1,44
29	2,33	0,19	0,81
28	2,5	0,21	0,87
25	4,37	0.36	1,53
32	3.6	0,3	1.26
30	2,32	0,19	0,81
26	3.47	0,29	1.21
24	3,43	0,29	1.20
12	2.8	0,23	0,98
11	2.57	0,21	0,90
20	2.8	0,23	0,98
33	2.8	0,23	0,98
34	2,32	0,19	0,81
35	2.87	0,24	1.00
37	2,72	0,23	0,95
36	2.52	0,21	0,88

15	2,68	0,22	0,94
16	2,67	0,22	0,93
19	3,48	0,29	1,22
27	3,55	0,3	1,24
31	2,65	0,22	0,93

Додаток Д 1

Перелік значень зонального коефіцієнту Км2 та нормативна грошова оцінка 1м² землі в межах економіко-планувальних зон

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	Км2	Грошова оцінка 1м2
1	18	1,49	91,22
	17		
	25		
	8		
	9		
	13		
	14		
2	32	1,21	74,08
	26		
	24		
	19		
3	27	1,00	61,22
	7		
	6		
4	21	0,89	54,49
	38		
	10		
	23		
	29		
	28		
	30		
	12		
	11		
	20		
	33		
	34		
	35		
37			
36			
15			
16			
5	31	0,93	0,93
	5		
	4		
	2	0,64	

1	0.67	0.75	45.92
3	0.88		
22	0.62	0,75	45.92
min		0,75	45.92
max		1,49	91,22
Базова вартість, грн			61,22

Додаток Д 2

Опис меж економіко-планувальних зон села Велика Севастьянівка
Христинівського району Черкаської області

№ п/п	економіко плануваль ної зони	Опис меж економіко-планувальних зон
1		Знаходиться в центральній частині села. Межує: на південному заході - з економіко-планувальною зоною (вул. Коцюбинською), з усіх інших сторін - з 2 економіко-планувальною зоною (вул. Б. Хмельницького, вул. Лесі Українки, вул. 8-го Березня).
2		Знаходиться у серединній частині села й межує: на заході - із межею села, на півночі, північному сході, сході, південному сході, півдні - з 4 економіко-планувальною зоною (вул. Соборна, вул. Героїв Майдану, вул. Б. Хмельницького, вул. Калинова, вул. Святої Покрови, вул. 8-го Березня, вул. І. Франка, вул. Котляревського, вул. Коцюбинського), на південному заході - із 3 економіко-планувальною зоною (вул. Кармелюка, вул. Драченка, вул. Фестивальна) та межею села, на півдні - з 1 економіко-планувальною зоною (вул. С.Бандери, вул. Б.Хмельницького, вул. Лесі Українки, вул. 8-го Березня).
3		Знаходиться у південно-західній частині села та межує: на північному заході та південному сході - з межею села, на північному сході - з 2 економіко-планувальною зоною (вул. Фестивальна, вул.

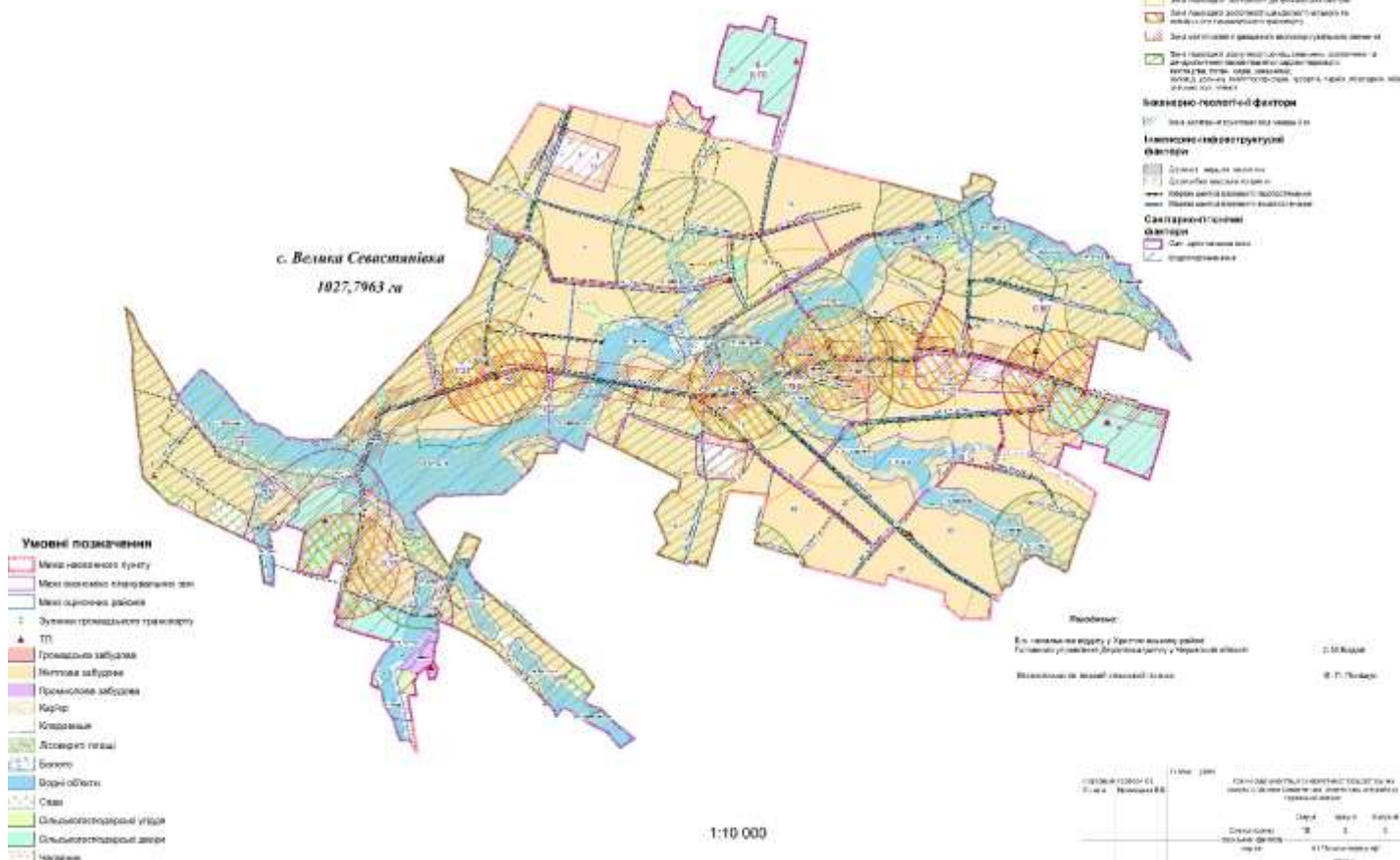
4	<p>Драченка, вул. Кармелюка), з південного заходу - з 5 економіко-планувальною зоною (вул. Лісова).</p>
4	<p>Знаходиться в периферійній частині села. Межує по зовнішній межі - з межею села, а також з 1 економіко-планувальною зоною (вул. Коцюбинського), з 2 економіко-планувальною зоною (вул. Соборна, вул. Героїв Майдану, вул. Б. Хмельницького, вул. Калинова, вул. Святої Покрови, вул. 8-го Березня, вул. І. Франка, вул. Котляревського, вул. Коцюбинського), та з 6 економіко-планувальною зоною (вул. Корнійчука).</p>
5	<p>Знаходиться у південно-західній частині села і межує по північному сході - з 3 економіко-планувальною зоною (вул. Лісова), з усіх інших сторін - з межею села.</p>
6	<p>Знаходиться у північній частині села. Межує: на півдні з 4 економіко-планувальною зоною (вул. Корнійчука), з усіх інших сторін - із межею села.</p>
<p>Додаток Д 3 Розповсюдження (прояви) локальних факторів оцінки с. Велика Севастянівка</p>	

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

СХЕМА ПРОЯВУ ЛОКАЛЬНИХ ФАКТОРІВ ОЦІНКИ



ПУДП України **Додаток Д4** ПУДП України

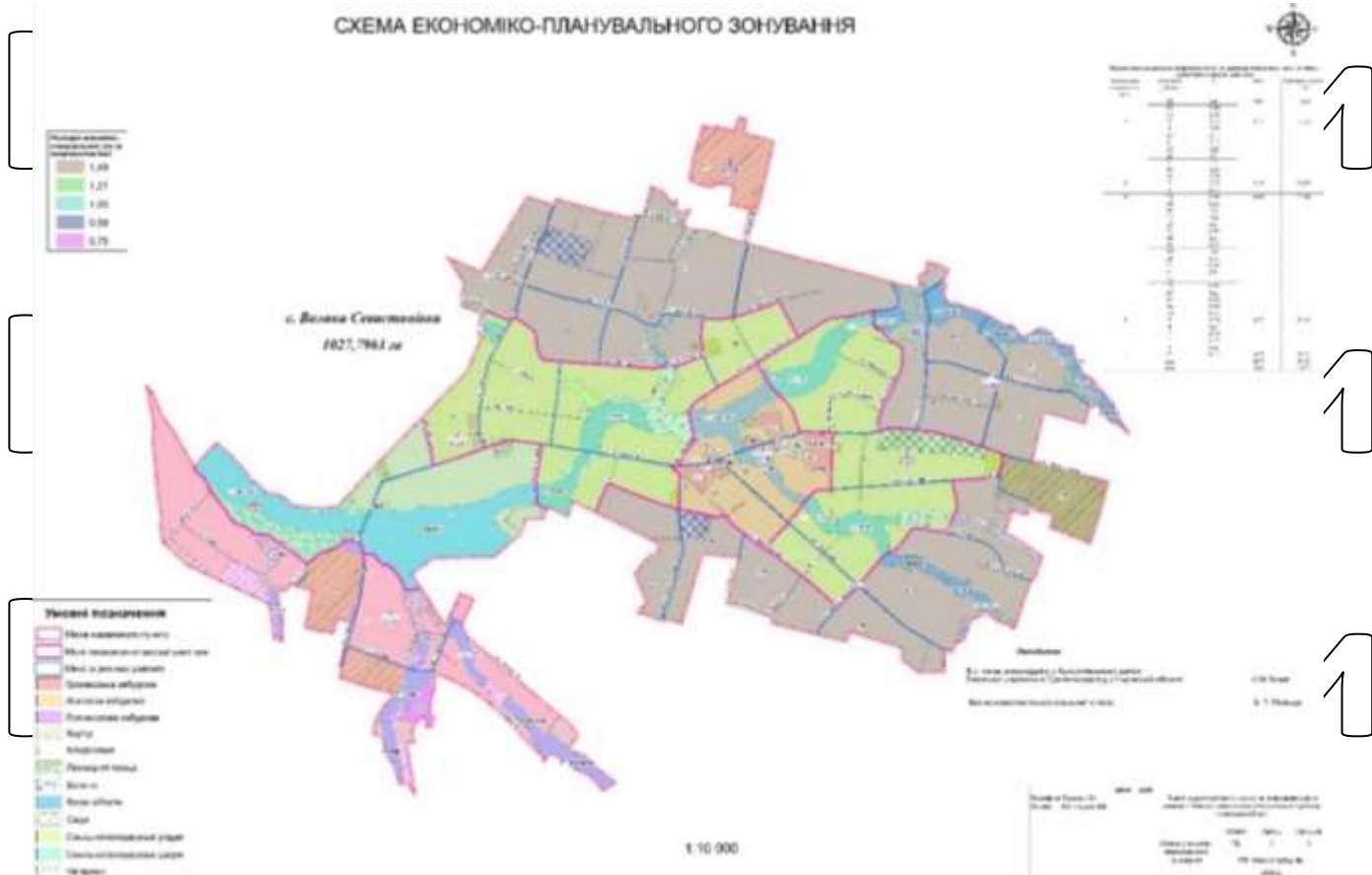
Схема економіко-планувального зонування с. Велика Севаст'янівка

ПУДП України

ПУДП України

ПУДП України

СХЕМА ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ



НУБІП України

Додаток Д5
Картограма розповсюдження агропромислових груп ґрунтів

КАРТОГРАМА РОЗПОВСЮДЖЕННЯ АГРОПРОМИСЛОВИХ ГРУП ҐРУНТІВ



Додаток Е 1

Основні техніко-економічні показники технічної документації з НГО земель с.

Велика Севастянівка

1.	Назва населеного пункту	село Велика Севастянівка Христинівського району Черкаської області
2.	Код одиниці адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ)	7124681000
3.	Чисельність населення станом на 01.01.2021 року	2,231 чол.
4.	Рік виконання нормативної грошової оцінки	14.11.2021 р
5.	Площа населеного пункту станом на 01.01.2021 року	1027,7963 га
6.	Оціночна територія, що приймається до розрахунку середньої (базової) вартості 1 м ² земель села Велика Севастянівка	304.2370 га
7.	Сума витрат на освоєння та облаштування території села Велика Севастянівка	93122,64 тис.грн.
8.	Сума витрат на освоєння та облаштування території села в перерахунку на 1 м ² оціночної території	30,61 грн/м ²
9.	Значення коефіцієнта Км1	1,0
10.	Середня (базова) вартість 1 м ² земель села Велика Севастянівка	61,22 грн/м ²
11.	Загальна кількість оціночних районів	38
12.	Кількість економіко-планувальних зон	6
13.	Мінімальне значення Км2	0,75
14.	Максимальне значення Км2	1,49