

НУБІП України

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

НУБІП України

13.05. – МКР.1795 «С» 2021.10.23.017

НУБІП України

Криворозько Богдан Ігорович

2022

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землепорядкування

НУБІП України

У ДК 352.6
ПОГОДЖЕНО ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Декан факультету
Завідувач кафедри геодезії та картографії

НУБІП України

Т.О. Євсюков І.П. Ковальчук
« » 2022 р. « » 2022 р.

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА
на тему: «Оцінка земель малого поселення як основа його господарського розвитку»

НУБІП України

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

НУБІП України

Керівник магістерської роботи
д-р геогр. н., проф. Виконав

І.П. Ковальчук
Б.І. Кривородько

НУБІП України

КИЇВ – 2022

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

НУБІП України

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри
геодезії та картографії

_____ д.г.н., проф., І.П. Ковальчук

« ____ » _____ 2021р.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ

Криворозьку Богдану Ігоровичу

НУБІП України

Спеціальність _____ 193 – Геодезія та землеустрій

Освітня програма _____ Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми _____ Освітньо-професійна

Тема магістерської кваліфікаційної роботи «Оцінка земель малого поселення як основа його господарського розвитку», затверджена наказом ректора НУБІП України від «20» жовтня 2021р. №1795 «С».

Термін подання студентом завершеної роботи на кафедру – 07.11.2022р.

Вихідні дані до магістерської роботи: законодавча й нормативно-правова база; науково-методична література за темою магістерського дослідження;

НУБІП України

кількісні і якісні характеристики земель населеного пункту; план існуючого стану, існуючих обмежень й обтяжень щодо використання земель; картограми (картосхеми) агропромислових груп ґрунтів; дані про природно-кліматичні умови, рельєф, гідрографію, природну рослинність та інженерну інфраструктуру території.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Аналіз розвитку підходів до оцінки земель в Україні;
2. Методика оцінки земель населеного пункту;
3. Характеристика досліджуваного населеного пункту;
4. Грошова оцінка земель досліджуваного населеного пункту.

Перелік графічного матеріалу (за потреби):

1. Картограма розповсюдження агропромислових груп ґрунтів;
2. Схема економіко-планувального зонування;
3. Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-інфраструктурні фактори. Магістральні мережі та головні споруди газопостачання і водопостачання;
4. Схема прояву локальних факторів оцінки. Функціонально-планувальні, історико-культурні, санітарно-гігієнічні фактори;
5. Схема прояву локальних факторів оцінки. Тверде покриття

Дата видачі завдання « » 2021 р.

**Керівник магістерської
кваліфікаційної роботи,
д-р геогр. н., проф.**

Ковальчук І.П.

Завдання прийняв до виконання

Кривородько Б.І.

ЗМІСТ	ЗМІСТ	5
--------------	--------------	----------

РЕФЕРАТ	7
----------------	----------

ВСТУП	8
--------------	----------

РОЗДІЛ 1 НАУКОВІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ МАЛОГО ПОСЕЛЕННЯ ЯК ІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНА ОСНОВА ЙОГО ГОСПОДАРСЬКОГО РОЗВИТКУ	10
--	-----------

1.1. Аналіз розвитку підходів до оцінки земель в Україні	10
1.2. Методика оцінки земель населеного пункту	14
Висновки до розділу 1	24

РОЗДІЛ 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСЛІДЖУВАНОВОГО НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	25
---	-----------

2.1. Фізико-географічне розташування населеного пункту	25
--	----

2.2. Історія виникнення і розвитку населеного пункту	25
--	----

2.3. Адміністративно-територіальна та економічна характеристика	27
---	----

Висновки до розділу 2	29
------------------------------	-----------

РОЗДІЛ 3 ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ДОСЛІДЖУВАНОВОГО НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	30
--	-----------

3.1. Визначення середньої (базової) вартості 1 м ² земель села	30
---	----

3.2. Економіко-планувальне зонування території та визначення зональних коефіцієнтів	35
---	----

3.2.1.	Землеоціночна структуризація території. Визначення факторів, які впливають на розрахунок зонального коефіцієнту K_{m2} та оцінка їх ролі.....	36
3.2.2.	Оцінка доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку (транспортно-функціональна зручність території).....	38
3.2.3.	Оцінка екологічної якості (екологічного стану) території.....	41
3.2.4.	Оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення території.....	43
3.2.5.	Оцінка привабливості середовища: різноманітність місць прикладання праці, наявність соціально-містобудівних умов проживання населення тощо.....	45
3.2.6.	Розрахунок комплексного індексу цінності території K_{m2} та виділення меж економіко-планувальних зон.....	46
3.3.	Визначення зон прояву локальних факторів та значень локальних коефіцієнтів.....	47
3.4.	Грошова оцінка земель різного функціонального використання.....	51
3.4.1.	Грошова оцінка земель несільськогосподарського використання.....	51
3.4.2.	Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.....	57
3.4.3.	Грошова оцінка земель водного фонду, що використовуються для риборозведення.....	62
Висновки до розділу 3.....		68
ВИСНОВКИ.....		69
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ.....		71
ДОДАТКИ.....		77

НУБІП України

РЕФЕРАТ

Магістерська робота містить 92 сторінки машинопису, 7 таблиць, 43 посилання на джерела інформації, 11 додатків.

Актуальність проблеми є високою і полягає у тому, що оцінка земель виступає важливим чинником при оподаткуванні земель населеного пункту, його розплануванні, обґрунтуванні стратегій та схем господарського розвитку поселення.

Об'єктом дослідження магістерської роботи є землі населеного пункту Ланівка, яке входить до складу Стрийської міської територіальної громади Стрийського району Львівської області.

Предметом дослідження є науково-методичні засади грошової оцінки земель малих населених пунктів та методи їх реалізації на практиці.

Метою магістерської роботи є оцінка земель малого населеного пункту (на прикладі села Ланівка, яке входить до складу Стрийської міської територіальної громади Стрийського району Львівської області) та використання цих показників при плануванні його господарського розвитку.

Методи дослідження. Для виконання магістерської роботи використовувався великий набір методів дослідження : збору й аналізу інформації з різноманітних джерел, математико-статистичні методи для обрахунків, картографічне моделювання.

Інформаційною базою слугували літературні джерела, присвячені проблематиці оцінки земель населених пунктів, фондові матеріали ДУ Інститут «Дніпромісто» ім. Ю.М. Білоконя.

Отримані результати. Дані грошової оцінки земель досліджуваного населеного пункту можуть стати важливим підґрунтям для створення і впровадження в дію місцевими органами державної влади та місцевого самоврядування програм економічного та екологічного розвитку території населеного пункту з точки зору раціонального використання земель.

НУБІП України

ВСТУП

Актуальність проблеми є високою і полягає у тому, що оцінка земель виступає важливим чинником при оподаткуванні земель населеного пункту, його розплануванні, створенні стратегій та схем господарського розвитку поселення.

Повноцінна база даних оцінки земель населеного пункту є надійною основою для планування і реалізації органами місцевого самоврядування програм раціонального використання земель з економічної і екологічної точок зору, забезпечення формування місцевого бюджету за рахунок справляння аргументованої земельної ренти.

Об'єктом дослідження магістерської роботи є землі населеного пункту Ланівка, яке входить до складу Стрийської міської територіальної громади Стрийського району Львівської області.

Предметом дослідження є науково-методичні засади грошової оцінки земель малих населених пунктів та методи їх реалізації на практиці.

Метою магістерської роботи є оцінка земель малого населеного пункту (на прикладі села Ланівка, яке входить до складу Стрийської міської територіальної громади Стрийського району Львівської області) та використання цих показників при плануванні його господарського розвитку.

Для досягнення мети планується вирішити такі завдання:

- проаналізувати існуючі підходи до оцінки земель малих населених пунктів;
- здійснити оцінку земель модельного малого поселення;
- оцінити стан господарського розвитку малого населеного пункту та існуючу його структуру;

– обґрунтувати напрями господарського розвитку малого поселення з урахуванням показників оцінки його земель.

Інформаційною базою для виконання магістерської роботи слугували:

НУБІП України

літературні джерела з проблем оцінки земель населених пунктів, аналізу планувальної структури поселення та оцінювання його економічного, екологічного розвитку;

- фондові матеріали ДУ Інститут «Діпромiсто» ім. Ю.М. Білоконя;
- результати власних досліджень;
- картографічні матеріали, інша інформація.

При виконанні магістерської роботи використовувались наступні методи:

- збору, аналізу, узагальнення літературної, фондової картографічної інформації та Інтернет-джерел;
- математико-статистичні методи, які використовувались для розрахунку показників оцінки земель населеного пункту;
- методи картографічного моделювання, спрямовані на створення картографічних моделей оцінки земель, планувальної структури міста тощо.

Прогнозовані результати. Дані грошової оцінки земель досліджуваного населеного пункту можуть стати важливим підґрунтям для створення і впровадження в дію місцевими органами державної влади та місцевого самоврядування програм економічного та екологічного розвитку території населеного пункту з точки зору раціонального використання земель.

Також грошова оцінка земель може вплинути на формування фінансової бази місцевого самоврядування за рахунок стягнення плати за землю, оскільки дані грошової оцінки дозволять аргументовано формувати земельну ренту в залежності від стану і використання певної земельної ділянки. Окрім того, піддасться змінам

державне мито при здійсненні цивільно-правових угод стосовно земельних ділянок.

Окремим результатом можна вважати те, що грошова оцінка земель стане невід'ємною складовою всіх інвестиційних процесів і заставних операцій.

РОЗДІЛ 1 НАУКОВІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ МАЛОГО ПОСЕЛЕННЯ ЯК ІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНА ОСНОВА ЙОГО ГОСПОДАРСЬКОГО РОЗВИТКУ

1.1. Аналіз розвитку підходів до оцінки земель в Україні

Розвиток оцінки земель як виду наукової діяльності тісно пов'язаний із розвитком земельного кадастру. В минулому оцінка земель використовувалася як механізм відображення ефективності використання земельних ресурсів. Але у сьогоденні її важливість, роль і способи застосування значно розширилися, оскільки тепер оцінка земель виступає невід'ємною складовою при здійсненні будь-яких земельних відносин.

В новітній історії України питання правового базису оцінки земель розглядається постійно. За рахунок цього процес удосконалення її науково-методичного забезпечення йде безперервно. Для полегшення і прискорення цього процесу залучається досвід країн із традиційно ринковою економікою, зокрема для оптимізації методів визначення ринкової вартості земельних ділянок, що пов'язано з відкриттям ринку землі в Україні.

Процес розвитку і вдосконалення землеоціночних робіт на території сучасної України розпочався ще за часів Київської Русі. Оцінка земель в той час використовувалася як одна з складових оподаткування. Одними з перших землеоціночних документів були уставні грамоти ХІІ ст. Іншим прикладом слугують монголо-татарські переписи київських земель за часів хана Батия, які були основою для стягнення з населення різних зборів і повинностей. Подібні переписи велися й у Київській державі в період монгольських завоювань та називалися «писцевими книгами». Дані артефакти є підтвердженням думки, що саме за часів Київської Русі сформувалося усвідомлення необхідності та виникли перші спроби обліку землі за кількісними та якісними характеристиками.

Наступним етапом формування оцінки земель як економічного й екологічного показника ефективності землеводіння стали землеоціночні роботи, які проводилися на українських землях під час їх перебування у складі Великого князівства Литовського, Речі Посполитої та Російської імперії.

Головною особливістю землеоціночних робіт у Західній Україні було те, що вони здійснювалися як невід'ємна складова земельного кадастру. Найбільш згадуваний у цьому контексті Австрійський кадастр (мав назву Йосифіканської (1785- 1788 р. р.) та Францисканської (1819-1920 р. р.) метрик). При оцінці земель спочатку описувалися межі території общини, після чого вимірювалися земельні ділянки, що входили до її складу. У цих описах враховувалася якість ґрунтів: низькородючі та погані землі компенсували додатковою кількістю землі за рахунок освоєння орних ділянок.

Під час перебування українських територій у складі Російської імперії відбувалося бонітування ґрунтів. Цей процес зумовила потреба імперії у обґрунтуванні норм оподаткування і встановлення військової повинності. Оцінка земель проводилася за спеціальними інструкціями, а зібрані дані заносилися до «писцевих книг», при цьому угіддя поділялися на рілля, ліс, болото, луг. Опис земель проводився через різні проміжки часу (від 10 років), а інколи й через кілька років, після набігів татар, голодомору чи інших катаклізмів.

Новим поштовхом для розробки й удосконалення землеоціночного процесу стала відміна кріпосного права. 1861-1917 роки стали періодом вдосконаленням оцінки земель на основі наукових розробок В.В. Докучаєва та його учня Н.М. Сибірцева. Запропонована вченими нова методика оцінки земель була нагальною потребою часу з огляду на пов'язаний зі скасуванням кріпацтва перерозподіл земель. Російським вченим-ґрунтознавцем В.В. Докучаєвим були розроблені генетична класифікація ґрунтів і методика оцінки земель, науковий напрям якої включав природно-історичний і статистико-економічний методи [1].

Проведені В.В. Докучаєвим та Н.М. Сибірцевим землеоцінювальні роботи у Нижегородській губернії були пізніше названі «нижегородським» методом бонітування ґрунтів, який піддавався критиці сіввітчизників, в основному, з приводу механічного підсумовування окремих показників природних властивостей при визначенні середнього балу бонітування ґрунтів [2]. Але визнаним здобутком цих робіт стало створення ґрунтових карт, розробка генетичних класифікацій ґрунтів із чотирма (сухопутно-рослинні, сухопутно-болотисті, болотні та заплавної ґрунтів) класами, перевірка та розширення концепції генетичного ґрунтознавства.

Надалі питання оцінки земель не стояло гостро до початку 50-х років ХХ століття. 31 грудня 1954 року Радою Міністрів СРСР було прийнято постанову «Про єдиний державний облік земельного фонду СРСР» [3], згідно з якою з 1955 року вводився обов'язковий державний облік наявності та розподілу землі за угідлями та землекористувачами, а також державна реєстрація всіх землеволодінь за єдиною загальносоюзною системою. Керівництво обліком земель було покладено на Міністерство сільськогосподарства СРСР. У січні 1956 року міністерством була затверджена форма Державної книги реєстрації землеволодінь, а 23 лютого 1956 року була прийнята Інструкція «Про порядок ведення державного обліку земель і реєстрації землеволодінь». Облік земель після прийняття цих актів передбачав з'ясування та фіксацію ряду нових положень, у тому числі розширених відомостей про якість земель (схильність до ерозії, кислотності, рівень вологості, засміченість камінням, солонцюватість тощо) [4].

Новою епохою в розвитку землеоцінювальних робіт на території України стало прийняття в 1968 році «Основ земельного законодавства СРСР» [5], в яких у статті 46 вводилося поняття «державного земельного кадастру» та визначені його складовими дані про бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель. Це ж положення дублювалося в статті 146 Земельного кодексу УРСР, який був

прийнятий 08.07.1970 р. [6]. Таким чином, збільшення ролі земельного кадастру спричинило поновлення інтересу до вивчення оцінки земель. Сприяло цьому також прийняття в 1974 році методичних розробок земельного кадастру в Українській РСРС, згідно з якими бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель розглядалися як єдиний земельнооціночний процес та передбачалося проведення загальної і часткової економічних оцінок земель за трьома показниками: вартість валової продукції або врожайність культур, окупність затрат і диференціальний дохід [7].

Результати проведеної в 1988 році економічної оцінки земель були пізніше прийняті за основу при визначенні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [7]. Результати проведення оцінки земель 1988 року на сьогодні залишаються останньою спробою економічної оцінки земель на території України. З роками бонітування ґрунтів методично поступалося економічній оцінці земель. Дослідники вказують, що шкали бонітетів носили наближений характер, не відбивали реальної родючості ґрунтів у зв'язку з використанням суперечливих методів бонітування ґрунтів за врожайністю [8].

Останнім етапом розвитку оцінки земель є зародження нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні. Фактично правове регулювання та становлення грошової оцінки земель розпочалося вже після проголошення Україною незалежності. Але питання необхідності грошової оцінки земель постало серед економістів і науковців ще в 60-70-х роках ХХ століття. Вже тоді висловлювалися думки, що грошова оцінка землі необхідна для якісного обліку всіх фондів, які складають галузь сільського господарства, правильного і правдивого відображення їх ефективності, для правильного визначення розмірів компенсації втрат, пов'язаних із відчуженням земель сільськогосподарського призначення. Саме така оцінка земель забезпечує раціональне і ефективне використання земельних ресурсів, запобігаючи перевитратам і нанесенню шкоди цим ресурсам. Тобто, у Радянському Союзі грошова оцінка земель розглядалась через необхідність

включення землі як головного засобу виробництва в вартісний облік основних фондів та визначення розміру компенсації втраат при відчуженні сільськогосподарських земель на сільськогосподарські потреби.

Історія землеоціночних робіт свідчить, що оцінка земель розвивається разом із потребами суспільства, оновлюється чи коригується, з'являються її нові види.

Практика застосування нормативної грошової оцінки показала, що її результати не могли врахувати всі потреби економічного розвитку, особливо швидкоплинної зміни цін на ринку земельних ділянок, тому в практиці оцінки з'явилася експертна

оцінка, яка відповідала вимогам світової практики оцінки згідно з Міжнародними

стандартами оцінки і містила три загальновідомі підходи: з'єднаний, дохідний, витратний, що знайшло своє офіційне закріплення у Методиках з експертної оцінки.

Під час проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечує найбільш повну інформацію про об'єкт оцінки [9].

1.2. Методика оцінки земель населеного пункту

Попередником грошової оцінки земель населених пунктів в Україні була комплексна економічна оцінка території (КЕОТ) населених пунктів, започаткована

у кінці 80-х років минулого століття. Спочатку вона не мала чіткого правового підкріптя. Водночас, здійснені експериментальні дослідження і запровадження

КЕОТ в деяких містах СРСР (у тому числі й в Україні) свідчили про її неабияку економічну ефективність. Із застосуванням КЕОТ вводилася плата за користування

міськими землями, у результаті чого збільшувалися надходження до міського

бюджету. Спроби запровадити КЕОТ в умовах соціалістичної держави були першими кроками переходу земельних відносин на ринкові рейки [10].

Розвитку комплексної економічної оцінки території населених пунктів в тогочасній Україні було притаманне існування одночасно декількох методик

оцінки, які мали доволі суттєві відмінності. З них можна виділити 5 окремих напрямів розвитку КЕОТ.

1. Методика розроблена авторським колективом під керівництвом В.Сотникова (Інститут "КиївНДПмістобудування"), ґрунтується на визначенні ставок податку на рівні зон містобудівної цінності [10]. За даною методикою для розрахунків потрібно використовувати дані про щільність і вартість фондів соціальної і інженерно-транспортної інфраструктури. Результатами оцінки за таким методом є дані про безпосередньо економічну оцінку земель й дані щодо інтенсивності використання території, а також чи відповідає ця інтенсивність

місцерозташуванню земельної ділянки. На практиці ця методика використовувалася для оцінки територій міст України (Львів, Біла Церква, Луганськ тощо), Молдови (Кишинів), Казахстану (Чимкент), Монголії (Дархан).

2. Методика, яку розробив Є. Куць (Інститут "КиївНДПмістобудування"), базується на розрахунку п'яти груп факторів (комплексних умов), що в кінцевому підсумку впливають на визначення коефіцієнта цінності окремих ділянок міста і встановлення диференційованих ставок податку на землю [10].

Головною ознакою цього методу є поєднання точок з однаковою цінністю території за допомогою екіпотенціальних ліній, що дає змогу швидко оцінювати ситуацію і прогнозувати варіанти її змін.

3. В основі методики, яка ґрунтується на розробках російських фахівців (С. Кабакова) й творчо розвинена спеціалістами інституту "Київпроект" (О.

Драпівковський та ін.), лежить досить детальний розрахунок трьох категорій показників для кожної з окремо виділеної земельно-оціночної одиниці (інформаційного району): суспільно-необхідних витрат на соціальну, інженерно-транспортну і природоохоронну інфраструктуру; економічних результатів від зміни характеру використання території; соціальних факторів, що формують економічну цінність міських земель [10].

НУБІП України

4. Методика, розроблена під керівництвом О. Розенфельда (Інститут урбаністики), базується на принципах експертної оцінки [10]. За цим методом у ролі експерта виступають представники населеного пункту, де ведеться оцінка, і фахівці містобудівельної галузі (співробітники проектних інститутів). Головною ідеєю цієї методики є думка, що для забезпечення точності оцінки території більшості малих і середніх населених пунктів достатньо рівня знань кваліфікованих фахівців та місцевого керівництва.

5. В основу методики, розробленої авторським колективом під керівництвом Ю. Палехи (Інститут "Діпромісто"), покладено функціональний та соціологічний підходи. Для визначення ролі кожного з оцінюваних факторів використовують дані ґрунтового соціологічного обстеження, яке проводять у розрізі оціночних районів міста. За результатами оцінки, проведеної за цією методикою, встановлено інтегральні індекси цінності для кожного з оціночних районів [10]. Дана методика використовувалася для оцінки територій багатьох українських міст (Холтава, Тернопіль, Вінниця, Івано-Франківськ, Севастополь).

Всі вищезгадані методики КЕОТ мали розбіжності, але в загальному вони зводилися до двох принципових підходів, а саме: вартісного й функціонального.

Вартісний підхід вперше був сформований С. Кабаковою і згодом був розвинений послідовниками при виконанні комплексної економічної оцінки території м. Києва. Суть даного підходу полягає у вартісній оцінці окремих факторів (соціологічних, транспортних, інженерних тощо), які впливають на цінність земельної ділянки в межах населеного пункту. Оцінка кожного фактору полягає у визначенні прямої чи непрямої грошової вартості в певній точці населеного пункту.

Функціональний підхід полягає у математичному розрахунку функціональних переваг і недоліків потенціалу території, який визначає її відносну

цінність. Для цього активно застосовували математичні моделі (матриця транспортної доступності, інженерно-інфраструктурні мережі та ін.) [10].

У 1991 році за результатами КЕОТ була розроблена методика економіко-містобудівної оцінки території міст різної величини. Вона стала позитивним кроком в об'єднанні зусиль щодо розроблення єдиного підходу до оцінювання земель міст. Ця методика була сформована за завданням Держбуду України. Виробничо-інформаційним центром "Містобудівельник" і творчим колективом з різних науково-методичних шкіл під керівництвом В. Нудельмана [11].

Формування теоретико-методологічної бази нормативної грошової оцінки земель розпочалося разом із другим етапом земельної реформи після проголошення незалежності України. Саме в цей час було створено законодавчу базу для регулювання сфери земельних відносин. Фундаментальною подією на цьому етапі стало прийняття Верховною Радою у березні 1992 р. нової редакції Земельного кодексу [12] і Постанови "Про прискорення земельної реформи і приватизації землі" [13], а також прийняття у грудні 1992 р. Декрету Кабінету Міністрів "Про приватизацію земельних ділянок" [14]. Разом з прийняттям цих актів було запущено цілий ряд нових землевпорядних процесів, а саме: роздержавлення і паювання землі та її приватизацію.

Розпочатий процес формування ринку землі створив потребу у нових законодавчих актах, на основі яких мала б проводитись оцінка землі і визначення плати за землю. Головним документом, який встановлював розмір податку за землю, визначав роль і місце у процесі оподаткування грошової оцінки земель став Закон України "Про плату за землю", прийнятий 3 липня 1992 р. [15]. У 1996-1999 рр. до закону були внесені зміни та доповнення, з 01.01.2011 він втратив чинність, оскільки було прийнято Податковий кодекс [11, 16].

Третій етап земельної реформи розпочався у 1994 році і тривав до кінця 1999р. Головним досягнення на цьому етапі було переведення наїв з колективної

власності у приватну. Результатом стало отримання понад 6 млн. сільських мешканців [47] сертифікатів про власність на паї. Таким чином був запущений довгий процес формування ринку землі.

У формуванні теоретико-методологічної бази нормативної грошової оцінки земель відбулась значна подія. Результатом теоретико-методичних досліджень, які проводились протягом 1991 – 1995 років, стало затвердження Кабінетом Міністрів України у березні 1995 р. Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [18], а також затвердження спільним наказом Держкомзему України, Мінсільгоспроду, Держкоммістобудування України та Українською академією аграрних наук Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [11]. Таким чином було створено єдину нормативно-методичну базу для проведення землеоціночних робіт на землях сільськогосподарського призначення та землях населених пунктів. При цьому оцінка земель сільськогосподарського призначення та земель населених пунктів проводилася за різними методичними підходами, які відповідно були надані разом у нормативно-методичних документах.

Відмінною рисою четвертого етапу земельної реформи стало створення умов для впровадження і функціонування повноцінного ринку землі. Фундаментальною подією цього етапу було прийняття нової редакції Земельного кодексу України в жовтні 2001 р., яким було запроваджено три форми власності на землю (державну, приватну і колективну), а також визначено суб'єкти права власності на землю.

Прикінцевими положеннями Земельного кодексу України передбачалася розробка низки законів у сфері врегулювання земельних відносин. Для здійснення оцінювання земель важливими були: розробка законів про землеустрій, про державний земельний кадастр, про оцінку земель, про охорону земель, про розмежування земель права державної та комунальної форми власності [11].

Сучасний етап земельної реформи характеризується формуванням сучасної законодавчо-нормативної бази у сфері земельних відносин і безпосередньо нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [11]. У 2003 році були прийняті законодавчі акти, які визначають основні положення та порядок ведення робіт з оцінки земель, а саме: Закон України "Про землеустрій" (від 22.05.2003 за №858-IV)[19] і Закон України "Про оцінку земель" (від 11.12.2003 за №1378-IV)[20]. Також на результати оцінювання територій населених пунктів мало вплив прийняття важливих законодавчих актів для містобудівної діяльності. Одним з таких актів був прийнятий у 2002 році Закон України "Про Генеральну схему планування території України"[21].

В період 2011-2020 року основні напрями розвитку земельної реформи були визначені розпорядженням Кабінету Міністрів України "Про затвердження плану дій з проведення земельної реформи та створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення" (від 26.10.2011 р. за №1072-р)[22]. Цим планом дій було передбачено вирішення важливого для здійснення нормативної грошової оцінки земель питання – запровадження спрощеної процедури встановлення меж поселень. На даний час проблема відсутності встановлених меж у більшості міських і сільських поселень лишається гострою. Наслідками цієї проблеми стало уповільнення процесу оновлення нормативної грошової оцінки у період 2015-2018 років, оскільки нормативна грошова оцінка розробляється саме в межах поселень. Також для НГО стало важливим викладене у вказаному плані дій положення про приведення електронної кадастрової інформації до єдиного формату

[11]
У серпні 2011 р. Верховною Радою України прийнято Закон України "Про Державний земельний кадастр" (від 07.07.2011 за №3613-VI), який набрав чинності з 1 січня 2013 року [11, 23]. Прийняття цього Закону стало важливим кроком у напрямку запровадження повноцінного ринку земель, але зняття мораторію на

продаж земель сільськогосподарського призначення так і залишалося головною умовою функціонування ринку. Взагалі питання мораторію на продаж сільськогосподарських земель було найгострішим в другій декаді ХХ століття для землевпорядної галузі нашої країни. У 2011 р. розроблено Проект закону "Про ринок земель", яким було передбачено з 2013 р. купівлю і продаж сільськогосподарських земель. Проте у грудні 2011 р. Верховна Рада продовжила мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель до 1 січня 2012р. [11]. Мораторій неодноразово було продовжено, аж до його зняття 1 липня 2021 р. відповідним Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення" (від 31.03.2021 р. за №552-IX) [24].

З прийняттям у лютому місяці 2015 р. Закону України "Про добровільне об'єднання територіальних громад" (від 05.02.2015 за № 157-VIII)[25] в Україні здійснюється реформування системи розселення, системи управління та містобудівної інфраструктури територій населених пунктів [11]. Саме реформування системи розселення і створення нових територіальних утворень стало поштовхом до наступного етапу удосконалення нормативно-методичної бази оцінки земель. 3 листопада 2021 року Кабінет Міністрів України затвердив Постанову №1147 "Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок" [26]. В Законі України "Про землеустрій" з'явилося визначення межі території територіальної громади, а вже з 26.11.2021 року відповідно до змін Закону України №1423 [27] з'явиться новий вид землевпорядної документації – проєкт землеустрою щодо встановлення меж територіальної громади, яка буде передбачена статтею 461 ЗУ "Про землеустрій". Проте, основна ідея та формула нової методики проведення нормативної грошової оцінки залишилася майже без змін [28].

Нова методика змінила підхід до класифікації земельних ділянок при проведенні нормативної грошової оцінки. За старою методикою НГО зводилася до трьох випадків:

1. Земля в межах населених пунктів обраховувалася за базовою вартістю

м² землі в населеному пункті окремою документацією, а далі із застосуванням коефіцієнтів можна було вже визначити НГО для будь-якої ділянки в межах проведеної оцінки. НГО для земельних ділянок розташованих в межах населених пунктів повторно потрібно проводити не рідше ніж один раз на 5-7 років [28].

2. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Відповідно до постанови КМУ №105 від 7 лютого 2018 року "Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної

грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України"[29] була проведена

НГО всіх земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів і з часом передбачала проведення повторної "всеукраїнської" НГО для земель сільськогосподарського призначення, з 1

січня 2019 року вона вже враховувалася. Але вже 5 січня 2021 року

Постановою КМУ №6 [30] було дозволено проводити НГО для окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення. НГО для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за межами

населених пунктів повторно потрібно проводити не рідше ніж один раз на

5-7 років [28].

3. Решта земельних ділянок за межами населених пунктів (крім сільськогосподарського призначення), для яких НГО розроблялося окремо на кожну земельну ділянку і відповідно до ЗУ "Про оцінку земель" [20]

повторно потрібно проводити не рідше ніж один раз на 7-10 років [28].

Згідно з новою методикою, НГО проводиться одночасно для всієї території територіальної громади. Далі відомості вносяться в Державний земельний кадастр, а за потреби на підставі внесених даних можна отримати НГО для кожної окремої земельної ділянки в межах територіальної громади.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (C_n) визначається за такою формулою:

$$C_n = P_d \times N_{rd} \times K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3} \times K_{m4} \times K_{cp} \times K_{mi} \times K_{ni}$$

де P_d — площа земельної ділянки, квадратних метрів;

N_{rd} — норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1,

K_{m1} — коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

K_{m2} — коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

K_{m3} — коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

K_{m4} — коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

K_{cp} — коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

K_{mi} — коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

K_{ni} — добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки [26].

Оскільки нормативна грошова оцінка земельних ділянок є переважно базою для оподаткування, оновлення методики оцінки спеціально здійснювалося таким чином, щоб воно не призвело до суттєвих змін у податковому навантаженні, адже значне зниження показників оцінки може призвести до зниження надходжень місцевих бюджетів, тоді як значне зростання може призвести до погіршення бізнес-клімату через відповідне збільшення податкового навантаження на землевласників та землекористувачів [31].

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Висновки до розділу 1

На основі аналізу досвіду землеоцінювальних робіт на території сучасної України можна стверджувати, що оцінка земель як частина процесу земельних відносин розвивається і прогресує разом із потребами суспільства. Кожний новий етап суспільного життя приносить у землеоцінювальні роботи оновлення, корегуючи і розширюючи їх різноманітність залежно від потреб епохи.

У випадку оцінки земель населених пунктів першим прикладом чітко сформованої методики можна назвати КЕОТ – комплексну економічну оцінку території, яка була започаткована у 80-х роках минулого століття. Введення КЕОТ в дію стало новим етапом земельних відносин у населених пунктах – застосування КЕОТ в умовах соціалістичної держави стало першими спробами переходу земельних відносин на ринкові принципи.

Складний і довгий процес формування теоретико-методологічної бази нормативної грошової оцінки земель розпочався ціля проголошення незалежності України і триває до сьогодні. Одними з головних подій на цьому шляху стала відміна мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення і підписання Закону України "Про добровільне об'єднання територіальних громад", які стали поштовхом до створення нової Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої 03.11.2021 р. Кабінетом Міністрів України. Дана Методика є останньою на даний час віхою розвитку землеоцінювальних робіт в Україні.

РОЗДІЛ 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСЛІДЖУВАНОВОГО НАСЕЛЕНОГО

ПУНКТУ

2.1. Фізико-географічне розташування населеного пункту

Ланівка – село, яке входить до складу Стрийської міської територіальної громади Стрийського району Львівської області.

Село Ланівка розташоване у південній частині Львівської області на відстані 12 км на північний захід від районного центру – м. Стрий та 82,6 км на південь від обласного центру – м. Львів.

Клімат району розміщення села Ланівка помірно континентальний з м'якою зимою, тривалою вологою весною, нежарким дощовим літом і теплою, порівняно сухою осінню. Для цієї зони характерні низький атмосферний тиск і висока вологість повітря. Атлантичні повітряні маси сумісно з впливом метеорологічних факторів викликають часті, іноді зливові дощі, швидку зміну погоди та обумовлюють нестійкий сніговий покрив. Середньорічна температура повітря становить $+8,1^{\circ}\text{C}$. Найхолоднішим місяцем є січень з середньомісячною температурою $-3,1^{\circ}\text{C}$, найтеплішим – липень з середньомісячною температурою $+18,2^{\circ}\text{C}$ [32].

Рельєф території села Ланівка є рівнинним і належить до фізико-географічної смуги Передкарпаття. Середні висоти представлені в межах 300 – 400 м.

2.2. Історія виникнення і розвитку населеного пункту

Село розташоване неподалік ріки Колодниця, за 14 км на захід від міста Стрий. Село засноване в 1783 році на камеральних землях Медуніцького ключа. Перша назва – Бричдін [33]. Село Ланівка – це колишня німецька колонія, заснована Австро-угорськими властями у 1783 році: 228 років тому в село прийшли перші колоністи – німці. Вони назвали поселення Бригідау на честь комісара по

переселенню графа Йосифа фон Бригідо. Село налічувало 125 дворів, 550 осіб.

Перші роки були дуже важкими для німців. Вони не знали місцевих звичаїв та традицій, української мови. Адаптуватись у нових умовах їм допомагав перший священник села Левін Фрідріх Курц, який встановив зв'язки з місцевими органами влади, жителями навколишніх сіл. Саме за його сприяння в колонії була відкрита

школа. Відоме ім'я першого вчителя. Це – Філіп Гайне. Характерним було й те, що в місцевому закладі освіти було запроваджено вивчення української мови [24].

Село забудовувалось за архітектурним планом у вигляді невеликих кварталів.

Поступово село стало найбільш показовою німецькою колонією з найпередовішою агротехнікою у всій Східній Галичині. У 1808 році у селі проживало 834 особи.

У 1915 році російські війська спалили село повністю, після чого його заново відбудували. У 1939 році налічувалось 1030 осіб, 90 українців, 5 поляків, 935 німців.

На початку 1940 року нащадки німців-колоністів репатріювались до Німеччини.

Покинуті кати заселили депортовані українські сім'ї з земель, що відійшли до Польщі. У 2008 році у селі проживало 1190 осіб.

В селі була протестантська євангелістська громада. У 1803 р. з'явилася перша дерев'яна кірха. У 1883 році замість неї побудували кам'яну кірху, що діяла до 1940 р. Після Другої світової війни колишню кірху переосвятили на церкву Святого Великомученика Дмитрія УГКЦ [33].

Протягом 1944-1947 років на території німецької колонії поселилися жителі етнічних українських земель Холмщини, Лемківщини, Надсяння, Підляшшя. У 1944 р. на карті Стрийщини з'явився населений пункт Ланівка. У цьому ж році в селі почала працювати школа. Учнів було мало, тому школа була початковою [34].

Першу німецьку школу відкрили наприкінці XVIII ст. Нині працює школа I-III ступеня. Народний дім працює у колишньому громадському домі, спорудженому до 1918 року [33].

2.3. Адміністративно-територіальна та економічна характеристика

Територія Ланівки межує на заході з територією Нижньотаївки Дрогобицького району, на півночі з Летнянами Дрогобицького району, на північному-сході з Кавським Стрийського району, на сході – Заплатинським, на південному сході та півдні – Нежухівкою Стрийського району.

Площа території села Ланівка у встановленій межі відповідно з Рішенням Стрийської районної ради Львівської області XXI сесії VII демократичного скликання №394 від 25 вересні 2018 р. та відповідно даним по структурі земель Відділу у Стрийському районі Головного управління Держгеокадастру у Львівській області складає 654,90 га. Основними користувачами землі є громадяни, яким земля надана у власність і користування, та землі запасу.

Чисельність населення станом на 01.01.2019 р. складає – наявного - 1130,00 осіб, постійного - 1149,00 осіб.

Житловий фонд села - одноквартирна садибна забудова.

Територія Стрийського району, в тому числі село Ланівка, входять до складу Карпатської системи розселення Львівської області з центром у м. Дрогобич.

В існуючій системі розселення області та району село Ланівка виконує роль населеного пункту, що здійснює сільськогосподарську, виробничо-комерційну та іншу діяльність.

На території села діють виробничі підприємства: ДК "Укргазвидобування", НАК "Нафтогаз України", ВАТ "Львівобленерго", Стрийське управління по експлуатації газового господарства, Стрийське районне дорожнє підприємство.

На території села знаходяться також приватні сільськогосподарські підприємства, фермерське господарство. Господарську діяльність здійснюють ряд приватних підприємств.

Установи та підприємства обслуговування населення представлені:
загальноосвітньою школою, дошкільним навчальним закладом, будинком
культури, бібліотекою, фельдшерсько-акушерським пунктом, магазином,
стадіоном.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Висновки до розділу 2

Ланівка – село, яке входить до складу Стрийської міської територіальної громади Стрийського району Львівської області.

Площа території села Ланівка у встановленій межі відповідно Рішення Стрийської районної ради Львівської області XXI сесії VII демократичного скликання №394 від 25 вересні 2018 р. та відповідно даним по структурі земель Відділу у Стрийському районі Головного управління Держгеокадастру у Львівській області складає 654,90 га. Основними користувачами землі є громадяни, яким земля надана у власність і користування, та землі запасу. Забудова виконана за архітектурним планом у вигляді невеликих кварталів.

В існуючій системі розселення області та району село Ланівка виконує роль населеного пункту, що здійснює сільськогосподарську, виробничо-комерційну та іншу діяльність.

РОЗДІЛ 3 ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ДОСЛІДЖУВАНОВОГО НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

3.1. Визначення середньої (базової) вартості 1 м² земель села

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

У відповідності з "Порядком грошової оцінки земель населених пунктів" (п. 7) [35], 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 1:

$$Ц_{нм} = \frac{В * Н_{п}}{Н_{к}} * К_{м1} \quad (1)$$

де:

Ц_{нм} – 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);

Н_п – норма прибутку (6 %);

Н_к – норма капіталізації (3 %);

К_{м1} – коефіцієнт, який враховує значення і статус населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення.

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території села Ланівка на 1 січня 2022 року становить 26 874,73 тис. грн., з яких основна частка (74%) припадає на вулично-дорожню мережу; на інженерні мережі і споруди – майже 26% (таблиця 1).

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території села стали дані статистичної звітності відповідних комунальних організацій та сільської ради про натуральні та вартісні показники, надані за даними обліку відповідних балансоутримувачів згідно з формами, визначеними стандартом технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Деякі з цих даних коригувалися спеціалістами з використанням матеріалів додатку 1 "Сборника укрупненных показателей затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны" (ЦНИИП градостроительства Госгражданстроя, 1986 г.) та на основі індексації змін у ринковій вартості основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури. Згідно з оприлюдненою інформацією, за період з 01.01.1991 по 01.01.2022 індекс зміни вартості будівельних робіт становить 51,46 (без урахування ПДВ). Вказаний коефіцієнт індексації застосовується до тих показників, для яких не визначена відновна вартість в анкетах.

Нижче (таблиця 1) наводяться дані розрахунку витрат на освоєння та облаштування території села Ланівка станом на 01.01.2022 р.

Витрати на освоєння та облаштування території села Ланівка станом на 01.01.2022

Назва показників	Одиниця виміру	Нагу-ральний показник	Відновна вартість	
			тис. грн.	%
ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТЕРИТОРІЇ,			0,39	0,00
всього			0,39	0,00
Інженерна підготовка території:			0,39	
штучні водойми	га	0,8422	0,39	
ІНЖЕНЕРНІ МЕРЕЖІ ТА СПОРУДИ, всього			6 957,72	25,89
Водопостачання, всього			458,62	
головні споруди, всього			455,52	
водозабори артезіанські	об'єкт	2	441,72	
резервуари чистої води	тис.м3	0,04	16,80	
магістральна мережа, всього			1,2	3,10
у тому числі:				
діаметр від 100 мм до 200 мм	км	1,2	3,10	
Каналізація, всього			31,271	
мережі самопливні, всього			1,5	31,271
у тому числі:				
діаметр від 150 мм до 200 мм	км	1,5	31,271	
Електропостачання, всього			2 890,62	
головні споруди, всього			769,82	
ЗТЦ, КТП	об'єкт	3	769,82	
мережі, всього			9,963	2 120,80
мережі повітряні:				
	км	9,963	2 120,80	
Газопостачання, всього			3 550,74	
головні споруди (ШРП), разом			1	874,82
газопроводи середнього тиску, всього			5,00	2 675,92
(без розподільчих)				
магістральні мережі 100 мм.	км	3,00	1 235,04	
магістральні мережі 250 мм.	км	2,00	1 440,88	
Зовнішнє освітлення, всього			26,46	
мережі повітряні			22,36	26,46
БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ, всього			12,30	0,05
у тому числі:				
Кладовища, всього			3,6421	12,30
ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, всього			19 904,32	74,06
житлові вулиці			19 255,92	
мости та шляхопроводи			648,40	
РАЗОМ			26 874,73	100,00

Примітка: алгоритм розрахунку описано у додатку 6 (розділ «Додатки»).

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м² є оцінювана територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах. Для визначення показника площі забудованих земель було використано звітні дані відповідно до Довідки структури земель с. Ланівка станом на 01.01.2022 року, наданої Відділом Головного управління Держгеокадастру у Стрийському районі Львівської області, які відповідають існуючому стану. Нижче в таблиці 2 наводяться дані обрахунку окремих елементів забудованої території села.

Таблиця 2
ДОДАТОК Г (обов'язковий) стандарту СОУ ДКЗП 00032632-012:2009

Структура земель населеного пункту, які визначаються для розрахунку середньої вартості одного квадратного метра земель станом на 01.01.2022 р.

Територія населеного пункту у встановлених межах, га	654,9000
Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, у тому числі:	61,8581
Забудовані землі, з них	29,1581
<i>під житлову забудову</i>	6,0000
<i>землі промисловості</i>	0,0000
<i>землі громадського призначення</i>	5,8845
<i>землі комерційного використання</i>	0,4768
<i>землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)</i>	5,4537
<i>землі технічної інфраструктури</i>	0,1331
<i>землі змішаного використання</i>	0,0000
<i>землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі</i>	11,2100
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	32,7000
Територія, яка не враховувалась при визначенні базової вартості 1 м кв земель міста, у тому числі:	593,0419
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками, наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	504,8447
Інші землі, у тому числі:	69,6143
<i>під господарськими будівлями і дворами</i>	67,4713
<i>під господарськими шляхами і прогнами</i>	2,1430

Ліси та інші лісовкриті площі	10,9187
Відкриті землі без рослинного покриву	0,0000
Внутрішні води	7,6642
Смуга відводу залізниць	0,0000
Під аеропортами та відповідними спорудами	0,0000

Таким чином, після відповідних обрахунків витрати з освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (В) для села Ланівка складають:

$$26\,874,73 \text{ тис. грн.} : 61,8581 \text{ га} = 43,45 \text{ грн./м}^2$$

Згідно з "Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів", для села Ланівка коефіцієнт Км1 складає:

– згідно з додатком 2 Порядку [35] коефіцієнт, що характеризує чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів та

їх господарські функції – кількість населення постійне 1,146 тисяч осіб (наявне – 1,130 тис. осіб) – коефіцієнт 1,00;

– згідно з додатком 3 Порядку [35] коефіцієнт, який враховує місце розташування населеного пункту у приміській зоні великого міста – не входить до

приміської зони великого міста – коефіцієнт 1,00;

– згідно з додатком 4 Порядку [35] коефіцієнт, який застосовується для населених пунктів, віднесених до курортних – не є містом з курортними функціями

– коефіцієнт 1,00;

– згідно з додатком 5 Порядку [35] коефіцієнт, який враховує місце розташування населених пунктів на території, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи – територія міста не зазнала радіоактивного забруднення – коефіцієнт 1,00.

Таким чином, середня (базова) вартість 1 м² земель села Данівка, обчислена відповідно до "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів" [35], станом на 1.01.2022 року становить:

$$Ц_{\text{нм}} = \frac{43,45 \text{ грн/м}^2 \times 6\%}{3\%} = 86,90 \text{ грн/м}^2.$$

3.2. Економіко-планувальне зонування території та визначення зональних коефіцієнтів

Коефіцієнт, який характеризує місцезрешташування земельної ділянки (K_m), враховує вплив ренти місцеположення на загальний рентний дохід.

Значення даного коефіцієнту обумовлюється інтегрованою дією регіональних, зональних та локальних груп факторів і обчислюється за формулою

2 [35]:

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3}, \quad (2)$$

де:

K_{m1}

- регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність

рентного доходу від місцеположення населеного пункту у

загальнодержавній, регіональній і місцевій системах

виробництва і розселення;

K_{m2}

- зональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного

доходу від ступеню містобудівної цінності території

населеного пункту (економіко-планувальної зони);

K_{m3}

- локальний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного

доходу від особливостей місцеположення земельної ділянки в

межах економіко-планувальної зони.

Коефіцієнт місцезрешташування окремої земельної ділянки K_m відображає її відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту. З формули (2)

видно, що даний коефіцієнт є добутком трьох коефіцієнтів: K_{m1} , K_{m2} та K_{m3} , які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки. Оскільки коефіцієнт K_{m1} враховано на стадії визначення базової вартості земель населеного пункту, у подальшому при визначенні коефіцієнту місцерозташування земельної ділянки ми матимемо справу лише з коефіцієнтами K_{m2} та K_{m3} .

3.2.1. Землеоціночна структуризація території. Визначення факторів, які впливають на розрахунок зонального коефіцієнту K_{m2} та оцінка їх ролі

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, як правило, на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її землеоціночної структуризації – економіко-планувального зонування території.

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

Межі та кількість економіко-планувальних зон або оціночних районів, а також, значення коефіцієнтів K_{m2} не є наперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту. Неодмінною умовою економіко-планувального зонування є територіальне і функціональне виділення землеоціночних районів, в межах яких і здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населених пунктів. Оціночні райони є робочими одиницями оцінки, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу [10]. Чим

детальніша землеоціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.

Оціночні райони виділяються у встановлених межах населеного пункту.

Межами землеоціночних районів можуть бути магістралі загальноміського та районного рівня, смуги відводу залізниці, природні обмеження (річки, струмки, канали, рівчаки і т.д.), в окремих випадках – межі ділянок виробничих підприємств, об'єктів культурно-побутового призначення.

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх землеоціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту [10]. Після аналізу функціонально-планувальної структури села було виділено 23 оціночні райони.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту K_{m2} , який є добутком пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

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

Оцінка і механізм зважування кожної групи окремих факторів та їх груп містить чітке наукове обґрунтування і здійснюється за допомогою методів математичної статистики.

При виконанні грошової оцінки було встановлено, що існує 4 групи факторів, які впливають на зональну диференціацію цінності міських земель. Це:

- транспортно-функціональна зручність території (доступність до місць концентрації трудової діяльності, до об'єктів громадського обслуговування);

- інженерно-інфраструктурне облаштування території;

- екологічна якість (екологічний стан) території;

- соціально-містобудівна привабливість середовища.

Граничні значення коефіцієнта K_{m2} вкладаються у діапазон значень додатку 6 “Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів” [35].

Розрахунки зональних факторів виконано автоматизовано. Принципи оцінки кожної з груп факторів описуються нижче.

3.2.2. Оцінка доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку (транспортно-функціональна зручність території)

Цінність території будь-якого оціночного району визначається, перш за все, транспортно-функціональною зручністю його розміщення по відношенню до інших оціночних районів міста. Головними об'єктами територіальної структури по відношенню до місць проживання, як відомо, є: місця прикладання праці, центри освітньо-побутового обслуговування, вокзали зовнішнього транспорту.

Саме розташування району відносно об'єктів, що забезпечують ці функції, і визначає рівень зручності його розміщення в місті. Цей рівень зумовлюється двома факторами: з одного боку він залежить від витрат часу на пересування людей із одного району до об'єктів тяжіння, що розташовані на території інших районів, а з другого боку – визначається наявністю цих об'єктів у самому районі.

Для розрахунку коефіцієнтів місцезрештування окремих оціночних районів в структурі міста треба виділити центри масового тяжіння, відносно яких визначатимуться коефіцієнти впливу витрат часу.

Особливої уваги заслуговують розрахунки витрат часу (t_{ij}) на пересування між одиначними районами. Вони проводились на базі створення матриці витрат часу по методиці із використанням програмного комплексу для транспортно-містобудівного проектування.

В основі методики лежить представлення транспортної мережі міста у вигляді зв'язаного графу, вершинами якого виступають місця перетину магістралей, точки виходу з районів на магістральну дорогу, точки, де змінюються будь-які характеристики головних вулиць. Ребрами графу є зв'язки між цими вершинами.

Для кожної пари районів здійснюється пошук найкоротших та альтернативних шляхів для легкового транспорту.

Для визначення середньозважених витрат часу на пересування між районами використовується як інформація, що містить дані про швидкість руху пішого пересування, легкового транспорту на відповідних ділянках і лініях, так і шкала вірогідності розділення потоків між індивідуальним транспортом, а також коефіцієнт використання транспорту, який залежить від довжини пересування та умов транспортного обслуговування.

Коефіцієнт впливу витрат часу визначається за формулою 3, яка відображає закономірності тяжіння та розподіл пересувань за часом [10]:

$$f(t) = e^{-pt_{cp}q} \quad (3)$$

де:

t_{cp} - середньозважені витрати часу на пересування, що знаходяться у

матриці,

e - основа натурального логарифма;

p і q - коефіцієнти, які визначаються внаслідок калібровки

гравітаційної моделі зв'язків (для кожного виду пересувань p і q

мають своє значення).

Кожний оціночний район одержує декілька коефіцієнтів впливу витрат часу відносно кожного центру тяжіння в залежності від того, які види пересувань до району є в наявності: пересування до місць праці, до об'єктів освітньо-побутового призначення періодичного або епізодичного користування, до вокзалу.

Наприклад, промисловий район має тільки трудові пересування, тому цей район відносно будь-якого центру, одержує лише один коефіцієнт. Район, в якому є і місця праці і підприємства освітньо-побутового обслуговування епізодичного та періодичного користування одержує 2 коефіцієнти, які зважуються за формулою 4

[10]:

$$K_i = \frac{k_1 \alpha_1 + k_2 \alpha_2 + \dots + k_n \alpha_n}{\alpha} \quad (4)$$

де:

k_1, k_2, \dots, k_n - коефіцієнт впливу витрат часу для всіляких пересувань;

$\alpha_1, \alpha_2, \dots, \alpha_n$ - добова рухомість за різною метою пересувань;

α - загальна добова рухомість;

K_i - коефіцієнт місцезнаходження району відносно одного центру.

Для кожного району розраховується стільки коефіцієнтів місцеположення (K_i), скільки визначено центрів.

Після визначення значень K_i для кожного оціночного району, визначається індекс транспортно-функціональної зручності оціночного району S_i , який обраховується від середньозваженого для міста коефіцієнта $K_{сер}$ за формулою 5

[10]:

$$S_i = \frac{K_i}{K_{сер}} \quad (5)$$

$$Si = \frac{Ki}{Kсер} \quad (5)$$
 Результати розрахунків представлені у Додатку 1.

3.2.3. Оцінка екологічної якості (екологічного стану) території

Одним із головних факторів, що визначають цінність окремих ділянок території міста, є її екологічний стан. Його оцінка здійснюється на основі визначення інтенсивності негативного впливу того чи іншого забруднювача на навколишнє середовище, а також позитивного впливу від водойм та зелених насаджень і він відображає екологічну якість території оцінюваних районів.

Для оцінки екологічного стану території міста проаналізовані показники, що надають негативний та позитивний вплив на екологічну якість території оцінюваних районів.

В селі Данивка показники, що надають позитивний вплив, це:

- водойми;
- масиви зелених насаджень.

Показники, що надають негативний вплив, це:

- джерела викиду шкідливих для здоров'я населення речовин виробництва 3-5 класу шкідливості, кладовища, що мають санітарно-захисні зони.

Екологічний стан території окремих ділянок села може бути виражений інтегральним індексом. Він агрегує в собі показники дії різних екологічних факторів на якість території.

Оцінка екологічного стану розраховувалась за алгоритмом визначення параметра „Близькість до джерела”.

Алгоритм розрахунку показника „Близькість до джерела”

Територія оціночних районів покривається приблизно через 30 м опорними точками.

Програма аналізує близькість опорної точки до об'єктів показника.

Для позитивних показників застосовується принцип „чим більше, тим краще”, а для негативних - принцип „чим менше, тим краще”.

Нормалізуються значення кожного показника на величину оцінки оптимальності даного показника.

Інтегральний показник оціночного району розраховується як середне-арифметичне опорних точок, що належать території району.

Інтегральний показник обчислюється за формулою [36]:

$$I = \sum w_j \times R_{ij}, \quad (6)$$

де:

I - сума по всіх показниках;

w_j - ваговий коефіцієнт показника;

R_{ij} - нормалізоване значення показника.

Нормалізовані дані обробляються методом факторного аналізу. В результаті отримуємо дані, що зважені факторними навантаженнями. За вагові коефіцієнти кожного показника в інтегральному приймаються факторні навантаження, що отримані в результаті обробки даних методом факторного аналізу.

Інтегральний показник оціночного району розраховується як середне-арифметичне опорних точок, що належать території району.

Результати розрахунку екологічного стану наведено у Додатку 1.

3.2.4. Оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення території

Оцінка рівня інженерного облаштування території населеного пункту базується на вивченні умов забезпечення оціночних районів об'єктами інженерної інфраструктури, чи в (разі їх відсутності) можливості підключення виробничих та інших об'єктів району до міських інженерних мереж.

Коефіцієнт враховує наявну вільну потужність джерела, а також інженерну можливість його розширення, виходячи із виконаної проектною документацією, а також, емпіричного вивчення залежності можливого підключення споживачів від експлуатаційних характеристик існуючих мереж (діаметр труб, тиск у можливих точках підключення, лінійно-вузлові навантаження на мережу, тощо).

Інженерно-інфраструктурне забезпечення території села Ланівка аналізувалось комплексно. Показники – це мережі газо-, електро-, водо- постачання і водовідведення; споруди інженерно-інфраструктурного забезпечення (газорозподільчі пункти, котельні, водонасосні станції, каналізаційні насосні станції, трансформаторні підстанції).

Розрахунок відносних індексів забезпечення оціночних районів міста газопостачанням, водопостачанням та водовідведенням проводиться шляхом співвідношення відповідних показників їх інженерного облаштування з середніми показниками по місту (селу).

Був використаний алгоритм розрахунку показника „Близькість до джерела” для вказаних об'єктів.

Крім того, був використаний алгоритм розрахунку параметра „Щільність показника” для кожного з видів мереж.

Алгоритм розрахунку параметра „Щільність показника”

1. Розраховуються параметри кожного показника (довжини або площі) в кожному оціночному районі.

2. Визначаються індекси щільності показників в районі.

3. Визначається інтенсивність показників в кожному оціночному районі відносно інтенсивності кожного з показників на оціночній території в цілому.

4. Дані нормалізуються на середню величину кожного показника.

Показник електрозабезпечення для кожного з районів населених пунктів обраховується за дещо іншим принципом. При рівномірній щільності навантаження умови електропостачання є функцією віддаленості від джерел (центру) живлення.

Практична оцінка фактору електропостачання може бути виражена умовним показником, для якого максимальне значення (найбільш сприятливі умови) дорівнюватиме 1,0, з подальшим зменшенням його в міру віддаленості від джерел живлення та ускладнення схеми електропостачання.

Аналіз значної кількості розроблених проектів, а також спеціально виконані розрахунки показують, що в зоні радіусом до 1,0 км від джерела (центру) живлення цей показник складатиме 1,0, при віддаленні до 2,5 км – 0,85, більше 2,5 км – 0,77 (якщо при цьому не потрібне створення нового центру живлення). Для обрахунку показників електрозабезпечення в тих районах, які знаходяться під впливом кількох різних зон, використовується метод інтерполяції.

Інтегральний показник оціночного району розраховується як середньозважене, де вагові коефіцієнти кожного показника отримані в результаті факторного аналізу [37].

Результати розрахунку інженерно-інфраструктурного забезпечення наведено у Додатку 1.

3.2.5 Оцінка привабливості середовища: різноманітність місць прикладання праці, наявність соціально-містобудівних умов проживання населення тощо

Як свідчить досвід соціологічних опитувань, проведених за кордоном і в Україні, рівень задоволення населення умовами життя (його можна відтворити відповідним індексом), може суттєво підвищити чи знизити загальний показник цінності земель того чи іншого району.

Соціально-містобудівна привабливість середовища обумовлена близькістю до об'єктів сфери громадського обслуговування. Тут показниками аналізу є соціально-інфраструктурні фактори (забезпеченість району магазинами продовольчих та промислових товарів, закладами побутового обслуговування, аптеками, релігійними центрами, школами, дитячими садками та інше).

Кожний оціночний район одержує декілька коефіцієнтів впливу в залежності від того, які види об'єктів соціально-містобудівного значення є в наявності і яке співвідношення реальної доступності кожного із районів до цих об'єктів та середньозважених допустимих загальноміських відстаней до кожного з підприємств.

За інтегральну оцінку оптимальності показників приймаються максимально допустимі радіуси обслуговування, що зазначені у ДБН 360-92(Додаток 6.3) [38].

Реальні відстані кожного району до об'єктів культурно-побутового значення розраховані із використанням програмного комплексу. Для вказаних об'єктів був використаний алгоритм розрахунку показника „Близькість до джерела”.

Враховувався також аспект планувальної неоднорідності території: щільність різних типів забудови, зелених насаджень та виробничих територій, стан житлового фонду та умови проживання, (території багатоквартирної, садибної, громадської

забудови). Коефіцієнти обраховуються за алгоритмом визначення параметра „Щільність показника”.

Результати зведені в один інтегральний показник як середнє-арифметичне.

Результати розрахунків економіко-планувальної привабливості наведено у

Додатку 1.

3.2.6. Розрахунок комплексного індексу цінності території Км2 та виділення меж економіко-планувальних зон

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів I_i здійснюється шляхом зважування окремих індексів S_i , E_i , U_i , C_i , які були розраховані в результаті пофакторної оцінки і описані у попередніх розділах. Для визначення зважувальних (капітровочних) коефіцієнтів був застосований експертний метод. Вагові коефіцієнти для кожного з індексів складають:

1. Транспортно-функціональна зручність (S_i)	0,30
2. Рівень інженерного облаштування (U_i)	0,30
3. Екологічна якість (E_i)	0,20
4. Соціальна привабливість середовища (C_i)	0,20

Розрахунок індексу I_i здійснюється за формулою 7:

$$I_i = 0,30 \times S_i + 0,30 \times U_i + 0,20 \times E_i + 0,20 \times C_i \quad (7);$$

Найвище значення I_i по селу склало 1,19, найнижче – 0,79.

Після визначення для кожного з 23 оціночних районів значення комплексного індексу цінності території – I_i , був проведений аналіз щодо доцільності об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. Було прийнято рішення на етапі економіко-планувального зонування не здійснювати укрупнення територіальних одиниць оцінки. В результаті проведення економіко-планувального зонування в с. Ланівка було залишено 23 зони. Перелік значень зонального коефіцієнта Км2 та

грошова оцінка 1 м² землі в межах економіко-планувальних зон наводяться у додатку 2.

Опис меж економіко-планувальних зон наведено у додатку 4.

Аналіз результатів розрахунку зонального коефіцієнту $K_{м2}$ свідчить про те, що його значення не виходить за межі діапазону шкали граничних значень таблиці 1.6. «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», додаток 6 [39].

Добуток зонального коефіцієнта $K_{м2}$ та середньої (базової) вартості дає нам грошову оцінку кв. м землі в межах кожної економіко-планувальної зони с. Ланівка.

3.3. Визначення зон прояву локальних факторів та значень локальних коефіцієнтів

Визначення коефіцієнту місцерозташування земельної ділянки не вичерпується значеннями коефіцієнту $K_{м2}$. На величину рентного доходу конкретної ділянки окрім зональних впливають також і локальні фактори, повний перелік яких наводиться у додатку 7 «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [35]. Встановлення переліку локальних факторів та обґрунтування їх значень здійснюється з урахуванням рекомендацій додатку 7 «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [35], на базі містобудівної документації та результатів спеціальних досліджень.

При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки необхідно встановлювати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці.

Аналіз, проведений в процесі виконання грошової оцінки земель села, виявив 11 локальних факторів, які визначають загальне значення коефіцієнту $K_{м3}$.

Для обчислення $K_{м3}$ враховуємо перераховані нижче локальні фактори. При цьому добуток по факторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Функціонально-планувальні фактори*Місцезнаходження земельної ділянки:*

- 1 у зоні пішохідної доступності до громадських центрів — 1,20;
- 2 у зоні магістралей підвищеного містоформуального значення — 1,20;

- 3 у зоні пішохідної доступності до зелених зон — 1,04

В селі є громадський центр, де зосереджені основні установи громадського обслуговування і до яких визначена об'єднана зона пішохідної доступності – 300 - 350 м.

Вулицями, які є магістралями містоформуального значення визначені вулиця Франка і вулиця Миру. Їх зони впливу – 300 м (по 150 м в обидві сторони). Також у селі є зона відпочинку, зону пішохідної доступності до якої визначено орієнтовно 300 м. з урахуванням характеру забудови.

Інженерно-інфраструктурні фактори

4. Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття — 0,95;
5. Земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриття — 1,00;
6. Не забезпечена централізованим газопостачанням — 0,95;

7. Забезпечена централізованим газопостачанням — 1,00.

У зв'язку із тим, що централізоване опалення і водопостачання в Ланівці здійснюється лише для об'єктів соціального обслуговування, а саме середньої загальноосвітньої школи, дитячого садка, лікарні та органів місцевого самоврядування, локальні фактори забезпеченості (незабезпеченості) села централізованим теплопостачанням і водопостачанням вирішено не застосовувати.

У селі також відсутнє централізоване водовідведення, тому локальний фактор забезпеченості (незабезпеченості) відповідною інфраструктурою вирішено не застосовувати.

Історико-культурні локальні фактори.*Місцезнаходження земельної ділянки:*

8. на території пам'ятки культурної спадщини та у її зонах охорони — 1,12

Застосування історико-культурних факторів для земельних ділянок, які розташовані у межах охоронних зон слід здійснювати після визначення і затвердження цих зон відповідно до діючого законодавства.

Санітарно-гігієнічні фактори*Місцезнаходження земельної ділянки:*

9. у санітарно-захисній зоні — 0,80;

10. у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля — 0,90;

11. у водоохоронній зоні — 1,05;

Визначення водоохоронної зони

З урахуванням відсутності розробленої та затвердженої у встановленому порядку землевпорядної документації щодо визначення меж водоохоронних зон водних об'єктів у межах села водоохоронні зони представлені прибережним захисними смугами річок та ставків. Їх параметри визначені як нормативні, згідно зі статтею 88 Водного кодексу України [40]. Згідно з цим документом, нормативна прибережна захисна смуга для малих річок та озер становить 25 м.

Всі локальні фактори, які мають прояв на території с. Ланівка зведено у таблицю 3.

Таблиця 3

Таблиця локальних факторів, впливаючих на оцінку земель с. Ланівка

Номер	Назва	Коефіцієнт
1.	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,20

Номер	Назва	Коефіцієнт
2.	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні магістралей підвищеного містоформуючого значення	1,20
3.	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні пішохідної доступності до зелених зон	1,04
4.	Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,95
5.	Земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям	1,00
6.	Земельна ділянка не забезпечена централізованим газопостачанням	0,95
7.	Земельна ділянка забезпечена централізованим газопостачанням	1,00
8.	Місцезнаходження земельної ділянки на території пам'ятки культурної спадщини та у її зонах охорони	1,12
9.	Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні	0,80
10.	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля	0,90
11.	Місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні	1,05

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

3.4. Грошова оцінка земель різного функціонального використання

3.4.1. Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання

Згідно з п.3 “Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів” [35], вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання визначається з урахуванням її базової вартості, коефіцієнта місцезорозташування та коефіцієнта функціонального використання (Кф), значення якого для земель різної категорії наводяться у таблиці 4.

Таблиця 4

ДОДАТОК 1 до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 25.11.2016 №489

Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)

Код КВЦПЗ		Земельна ділянка	Кф	
розділ	підрозділ			
Секція А		Землі сільськогосподарського призначення		
01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1,0	
	01.02	Для ведення фермерського господарства		
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства		
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства		
	01.05	Для індивідуального садівництва		
	01.06	Для колективного садівництва		
	01.07	Для городництва		
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби		
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей		
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства		0,7
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві		1,0
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції		2,5
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення		1,0
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		0,5
Секція В		Землі житлової та громадської забудови		

	Землі житлової забудови		
02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	
	02.02	Для колективного житлового будівництва	
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	1,0
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	
	02.07	Для іншої житлової забудови	
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09, 02.10 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	02.09	Для будівництва і обслуговування парків та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	1,5
	02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	1,5
	Землі громадської забудови		
	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	
	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	0,7
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	2,5
	03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються	

		для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку)	
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,7
	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	2,5
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	0,5
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	0,7
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	2,0
Секція С	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення		
	Землі природно-заповідного фонду		
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	
04	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	0,5
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	
	04.08	Для збереження та використання заказників	
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	
05	05.00	Землі іншого природоохоронного призначення	0,5
Секція D	Землі оздоровчого призначення		
06	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	0,5

	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	
	06.03	Для інших оздоровчих цілей	
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01-06.03 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
	Секція Е Землі рекреаційного призначення		
	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	
07	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	0,5
	07.04	Для колективного дачного будівництва	
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01-07.04 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
	Секція Г Землі історико-культурного призначення		
	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	
08	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	0,5
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01-08.03 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
	Секція Н Землі лісгосподарського призначення		
	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	
09	09.02	Для іншого лісгосподарського призначення	1,0
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01-09.02 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	Секція І Землі водного фонду		
	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	0,5
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	0,5
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	
10	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	0,65
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів	0,5
	10.06	Для сінокосіння	1,0
	10.07	Для рибогосподарських потреб	1,2

	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	0,5
	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	0,7
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	0,65
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	0,5
	10.12	Для цілей підрозділів 10.04-10.11 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція J	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення		
	Землі промисловості		
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, що пов'язані з користуванням надрами	1,2
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	
11	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	1,2
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	0,65
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01-11.04 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	Землі транспорту		
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	
12	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	1,0
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	

13	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту		
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій		
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту		
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5	
	12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	2,5	
	Землі зв'язку			
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій		
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	1,2	
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку		
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5	
	13.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України		
14	Землі енергетики			
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	0,65	
	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії		
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01-14.02 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5	
	Землі оборони			
15	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України		
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності внутрішніх військ МВС		
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби України	0,5	
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки України		
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту		

15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	
15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших створених відповідно до законів України військових формувань	
15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07, 15.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
15.09	Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС	0,5
15.10	Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції України, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції	0,5
Секція К Землі запасу, резервного фонду та загального користування		
16	16.00	Землі запасу
17	17.00	Землі резервного фонду
18	18.00	Землі загального користування
19	19.00	Для цілей підрозділів 16.00-18.00 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду

Примітки:

1. Для земельних ділянок, інформація про які не внесена до відомостей Державного земельного кадастру, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0.
2. У разі якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель для земельної ділянки, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0.

Грошова оцінка земель різного функціонального призначення в розрізі економіко-планувальних зон в існуючій межі с. Ланівка наводиться у Додатку 3.

3.4.2. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

У відповідності з «Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України №831 від 16 листопада 2016 року (зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 07.02.2018 року №105) [40], нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях

сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів згідно з додатком «Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» та показників бонітування ґрунтів природно-сільськогосподарських районів.

Оскільки на землях населених пунктів ґрунтові обстеження не проводились, інформація про їх ґрунтовий покрив (карти ґрунтів, експлікації агро виробничих груп ґрунтів) відсутня. Розв'язання проблеми полягає у визначенні основних агро виробничих груп ґрунтів в межах поселення з використанням допоміжних матеріалів – топографічних карт.

В такий спосіб була складена екстраполяційна «Картограма розповсюдження агро виробничих груп ґрунтів», в масштабі 1:10 000, а також визначені основні агро виробничі групи ґрунтів в межах села.

Відповідно до Довідки про структуру земель с. Ланівка станом на 1.01.2022 року, в межах села нараховується 607,1590 га сільськогосподарських земель, в т. ч.:

Сільськогосподарських угідь – 537,5447 га:

ріллі – 380,4149 га;

багаторічних насаджень – 7,0000 га;

сіножатей – 16,7915 га;

пасовищ – 133,3383 га

Несільськогосподарські угіддя (*під господарськими будівлями і дворами - 67,4713 га; під господарськими ульяхами і прогонами - 2,143 га*) – 69,61 га.

Згідно з екстраполяційною картою – Картограмою агро виробничих груп ґрунтів (Додаток 8), у селі Ланівка присутні наступні агро виробничі групи ґрунтів (шифри ґрунтів наведені у відповідності з додатком 5 Порядку ведення Державного

земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17 жовтня 2012 року редакція від 19.03.2019 (421).

Агровиробничі групи ґрунтів

18г	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глеюваті легкосуглинкові ґрунти
19г	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глейові легкосуглинкові ґрунти
24г	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні слабозмиті легкосуглинкові ґрунти
177г	Дернові неглибокі глейові легкосуглинкові ґрунти
177д	Дернові неглибокі глейові середньосуглинкові ґрунти
141	Лучно-болотні, мулуваті-болотні і торфувато-болотні неосушені ґрунти

Оцінка виконана для всіх земель сільськогосподарського призначення.

Таксономічними одиницями при виконанні оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, перелік яких щодо території села наведений вище.

Згідно природно-сільськогосподарського районування України територія села Ланівка розташована в межах Дрогобицького (ПС-09) природно-сільськогосподарського району.

Грошова оцінка 1 га земель окремої агровиробничої групи ґрунтів (Γ_{agr}) розрахована за формулою 8:

$$\Gamma_{agr} = \Gamma_y \times \frac{B_{agr}}{B} \quad (8)$$

де:

Γ_{agr} – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів 1 га відповідних сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарським районом;

норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

$B_{ар}$ – бал бонітету відповідної агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-

сільськогосподарського району;

– середній бал бонітету відповідних сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району

Норматив капіталізованого рентного доходу сільськогосподарських угідь

(T_y) с. Ланівка станом на 1.01.2022 р. наведений згідно з додатком «Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» (зі змінами) [41]:

для сільськогосподарських угідь з урахуванням коефіцієнтів індексації на

1.01.2017 р., 1.01.2018 р. та 1.01.2019 р. – 1,0 для сільськогосподарських угідь (по Дрогобицькому природно-сільськогосподарському району (НС-09)):

рілля – 12 925,55 грн.,

багаторічні насадження – 18 536,09 грн.,

сіножаті – 3 623,52 грн.,

пасовища – 2 921,39 грн.

для несільськогосподарських угідь коефіцієнтів індексації на 1.01.17р. – 1,06

та 1.01.18 р., 1.01.19 р. – 1,0 згідно з офіційними даними Держгеокадастру (по

Львівській обл.):

на 1.01.16 р. – 16 071,75 грн.

на 1.01.19р.: $16\ 071,75 \text{ грн.} \times 1,06 \times 1,0 \times 1,0 = 17\ 036,055 \text{ грн.}$

норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Середні бали бонітетів сільськогосподарських угідь по Дрогобицькому природно-сільськогосподарському району (ПС-09) становлять:

рілля – 17 балів;

багаторічні насадження – 13 балів,

сіножаті – 15 балів,

пасовища – 15 балів.

Бали бонітетів відповідних агровиборничих груп ґрунтів (Б_{агр}) по Дрогобицькому природно-сільськогосподарському району (ПС-09) представлені в

таблиці 5.

Таблиця 5

ДОДАТОК Б.25 (обов'язковий) стандарту СОУ ДКЗП 00032632-012:2009

Шифри агрогруп	Бали бонітету			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
18г	20	18	22	22
19г	11	7	14	14
24г	12	9	13	13
177г	12	3	14	13
177д	12	3	14	13
141	4	4	4	4

Отже, грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарських угідь в межах села

Ланівка, що оцінюється по основних агровиборничих групах приведена в таблиці

6

Шифри агрогруп	Грошова оцінка 1 га (грн)			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
18 ₂	15206,53	25665,36	5314,50	4284,71
19 ₂	8363,59	9980,97	3381,95	2726,63
24 ₂	9123,92	12832,68	3140,38	2531,87
177 ₂	9123,92	4277,56	3381,95	2531,87
177 ₀	9123,92	4277,56	3381,95	2531,87
141	3041,31	5703,41	966,27	779,04
Середнє значення вартості по категоріях земель ПС-09	8997,20	10456,26	3261,17	2564,33

Розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів наведено на картограмі агровиробничих груп ґрунтів.

3.4.3. Грошова оцінка земель водного фонду, що використовуються для риборозведення

Оцінка земельної ділянки здійснюється згідно Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженого Мінагрополітики України 22.08.2013 р. за № 508, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 12 вересня 2013 р. за № 1573/24105 [43].

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою

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

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 Порядку, гривень на рік;

Ск - строк капіталізації, що визначається згідно з пунктом 2.2 Порядку,

років;

Км - коефіцієнт, який враховує місце розташування земель, що визначається згідно з пунктом 2.3 Порядку;

Кв - коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки, що визначається згідно з пунктом 2.7 Порядку;

Кмц - коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, що визначається згідно з пунктом 2.12

Порядку;

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

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

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (**Км**) (крім земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах), за формулою:

$$K_m = K_p \times K_l,$$

НУБІП України

де: K_p - коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу, що визначається згідно з пунктом 2.4 Порядку;

K_l - коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами, що визначається згідно з пунктом 2.6 Порядку.

Для земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду

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

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (K_v), визначається за формулою:

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

де: K_{v1} - коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки, визначається згідно з додатком 7 до Порядку відповідно до даних Державного земельного кадастру;

K_{v2} - 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 до Порядку, а для земельних ділянок інших категорій прирівнюється до

одиниці;

K_{v3} - коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих ліською (деревною та чагарниковою) рослинністю, згідно з пунктами 2.8, 2.9 та 2.10 Порядку, а для інших

земельних угідь прирівнюється до одиниці;

$K_{в4}$ 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 Порядку, а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів ($K_{в4}$), визначається за формулою [42]:

$$K_{в4} = K_{вд1} \times K_{вд2} \times K_{вд3},$$

де: $K_{вд1}$ коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта та визначається згідно з додатком 15 до Порядку [42];

$K_{вд2}$ коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта та визначається згідно з додатком 16 до Порядку [42];

$K_{вд3}$ коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта та визначається згідно з додатком 17 до Порядку [42].

Значення та якісний стан водних об'єктів приймаються за даними Державного агентства водних ресурсів України, а екологічне значення – за даними Міністерства екології та природних ресурсів України.

Для земель лісогосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення коефіцієнт ($K_{мц}$) прирівнюється до одиниці, а для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення: для об'єктів місцевого значення – 3,3; для об'єктів загальнодержавного значення – 3,9.

Значення всіх коефіцієнтів визначаються із точністю до 0,0001.

НУБІП України

Таким чином, компоненти для розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки водного фонду представлені у таблиці 7.

Таблиця 7

Показник	Значення
Пл – площа земельної ділянки (ставка), м ²	1,0*
Рд – рентний дохід на один м ² площі для відповідної категорії земель, грн	0,0211
Ск – строк капіталізації, років	33
Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель	не враховується, приймається рівним 1,0
Квд1 - коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта	Водний об'єкт місцевого значення на території надмірного зволоження 0,7000**
Квд2 - коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта	1,0
Квд3 – коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта	Інші об'єкти - 1,0
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	0,7000
Кв1 – коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки	1,0000
Кв2 – коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	не враховується, приймається рівним 1,0000
Кв3 – коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та	не враховується, приймається рівним 1,0000

Показник	Значення
визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю	
Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки	0,7000
Кмц – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення	не враховується, приймається рівним 1,0000
Ки – коефіцієнт індексації грошової оцінки за 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 рр.	1,897

Примітка. * площа визначається по факту, в даному випадку приведена умовно;
 ** значення водного об'єкту визначається згідно ст. 5 Водного Кодексу України; територія надмірного зволоження встановлюється згідно карти гідрологічного районування території України (Національний атлас України)

Таким чином, середня (базова) вартість 1 м² земель водного фонду, в межах села Ланівка, у випадку їх використання для риборозведення, обчислена відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [42] станом на 01.01.2022 року становить:

$$Цн = 1,0 \times 0,0211 \times 33 \times 0,7000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,897 = 0,92 \text{ грн.}$$

Висновки до розділу 3

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

Середня (базова) вартість 1 м² земель села Ланівка, обчислена відповідно до "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів", станом на 1.01.2022 року становить 86,90 грн/м².

Середня грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарських угідь в межах села Ланівка, що оцінюється по основних агровиробничих групах складає :

- для ріллі – 8997,20 грн;
- для багаторічних насаджень – 10456,26 грн;
- для сіножатей – 3261,17 грн;
- для пасовищ – 2564,33 грн.

Середня (базова) вартість 1 м² земель водного фонду, в межах села Ланівка, у випадку їх використання для рибозоведення, обчислена відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) станом на 1.01.2022 року становить 0,92 грн.

Грошова оцінка земель різного функціонального призначення в розрізі економіко-планувальних зон в існуючій межі с. Ланівка наводиться у Додатку 3.

ВИСНОВКИ

На основі аналізу досвіду землеоцінювальних робіт на території сучасної України можна стверджувати, що оцінка земель як частина процесу земельних відносин розвивається і прогресує разом із потребами суспільства. Кожний новий етап суспільного життя приносить у землеоцінювальні роботи оновлення, корегуючи і розширюючи їх різновидність залежно від потреб епохи.

Складний і довгий процес формування теоретико-методологічної бази нормативної грошової оцінки земель розпочався після проголошення незалежності України і триває до сьогодні. Одними з головних подій на цьому шляху стала відміна мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення і підписання Закону України "Про добровільне об'єднання територіальних громад", які стали поштовхом до створення нової Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої 03.11.2021 р. Кабінетом Міністрів України. Дана Методика є останньою на даний час віхою розвитку землеоцінювальних робіт в Україні.

Досліджуваний населений пункт – Ланівка – село, яке входить до складу Стрийської міської територіальної громади Стрийського району Львівської області.

Площа території села Ланівка у встановленій межі відповідно Рішення Стрийської районної ради Львівської області XXI сесії VII демократичного скликання №394 від 25 вересні 2018 р. та відповідно даним по структурі земель Відділу у Стрийському районі Головного управління Держгеокадастру у Львівській області складає 654,90 га. Основними користувачами землі є громадяни, яким земля надана у власність і користування, та землі запасу. Забудова виконана за архітектурним планом у вигляді невеликих кварталів.

В існуючій системі розселення області та району село Ланівка виконує роль населеного пункту, що здійснює сільськогосподарську, виробничо-комерційну та іншу діяльність.

В ході магістерської роботи було виконано нормативну грошову оцінку земель досліджуваного населеного пункту за видами функціонального використання. Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1 м² земель в середньому по селу. Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту. Базова вартість земель відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів рентоутворення на рівні населеного пункту.

Середня (базова) вартість 1 м² земель села Ланівка, обчислена відповідно до "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів", станом на 1.01.2022 року становить 86,90 грн/м².

Середня грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарських угідь в межах села Ланівка, що оцінюється по основних агровиробничих групах, складає:

- для ріллі – 8997,20 грн;
- для багаторічних насаджень – 10456,26 грн;
- для сіножатей – 3261,17 грн;
- для пасовищ – 2564,33 грн.

Середня (базова) вартість 1 м² земель водного фонду, в межах села Ланівка, у випадку їх використання для риборозведення, обчислена відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) станом на 1.01.2022 року становить 0,92 грн.

Грошова оцінка земель різного функціонального призначення в розрізі економіко-планувальних зон в існуючій межі с. Ланівка наводиться у Додатку 3.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ

1. Солов'яненко Н. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти [Електронний ресурс] // Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник - 2013. - №12. - С. 35-39. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2013_12_10

2. Оцінка земель: Навчальний посібник / М.Г. Ступень, Р.И. Гудько, Р.Залуцький, С.Я. Микулата ін. За заг. ред. М.Г. Ступеня / 2-ге вид., стереотипне. - Львів: «Новий світ-2000» - 2011. - 308 с.

3. Постановление Совета Министров СССР от 31 декабря 1954 года №2529 «О едином государственном учете земельного фонда СССР». - [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.economics.kiev.ua/download/ZakonySSSR/data04/text16224.htm>

4. Федун А. Д. Історія розвитку правового регулювання землеоціночних робіт на території України // Науковий вісник МГУ. Сер.: Юриспруденція - 2015. - №16 том 2 - С. 55-58.

5. Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, утвержденные Законом от 13 декабря 1968 г. - [Електронний ресурс] // Режим доступу: <https://docs.cntd.ru/document/901798462>

6. Земельний кодекс Української РСР від 08.07.1970 року № 29. - [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07/ed19700708/page>.

7. Грабовець Н.О. Правове забезпечення основних видів земельно-кадастрової діяльності в Україні: дис. ... канд. юрид. наук / 12.00.06 / Н. О. Грабовець - Київ, 2011. - 195 с.

8. Палеха Ю.М. Теорія і практика визначення вартості території і оцінки земель населених пунктів України (економіко-географічне дослідження): дис... д-ра геогр. наук. 11.00.02 / Палеха Ю. М. - К., 2012. - 426 с.

9. Максименко О. А. ОСОБЛИВОСТІ СТАНОВЛЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ / О. А. Максименко. // Науковий вісник ХДУ. – 2017. – №27. Частина 2.

10. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. — К.: ПРОФІ, 2006. — 624 с.

11. Патиченко О. М. Методологія розрахунку показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та їх геоінформаційне картографування : монографія / О. М. Патиченко, І. П. Ковальчук [за наук. ред. проф. І.П.Ковальчука] – Харків, 2020. – 160 с.

12. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] : Кодекс України від 18.12.1990 р. № 561-ХІІ : станом на 1 січ. 2002 р. // Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12#Text>

13. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі [Електронний ресурс] : Постанова Верхов. Ради України від 13.03.1992 р. № 2200-ХІІ : станом на 29 черв. 1992 р. // Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2200-12#Text>

14. Про приватизацію земельних ділянок [Електронний ресурс] : Декрет Каб. Міністрів України від 26.12.1992 р. № 15-92 : станом на 4 жовт. 2006 р. // Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-92#Text>

15. Про плату за землю [Електронний ресурс] : Закон України від 03.07.1992 р. № 2535-ХІІ : станом на 1 січ. 2011 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text>

16. Податковий кодекс України [Електронний ресурс] : Кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI : станом на 28 жовт. 2022 р. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

17. Пугачов М. Земельна реформа в Україні / М. Пугачов, М. Кобець // Проект «Аграрна політика для людського розвитку». 2004. №1. 28с.

18. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [Електронний ресурс] : Постанова Каб. Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 : станом на 10 листоп. 2021 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п#Text>

19. Про землеустрій [Електронний ресурс] : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV : станом на 10 лип. 2022 р. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

20. Про оцінку земель [Електронний ресурс] : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV : станом на 9 черв. 2022 р. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

21. Про Генеральну схему планування території України [Електронний ресурс] : Закон України від 07.02.2002 р. № 3059-III : станом на 18 листоп. 2012 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text>

22. Про затвердження плану дій з проведення земельної реформи та створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] : Розпорядж. Каб. Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1072-р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1072-2011-р#Text>

23. Закон України "Про державний земельний кадастр" від 07.07.2011 №3613-VI // Відомості Верховної Ради України. 2012. №8. С.61.

24. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] : Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. – Режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

25. Про добровільне об'єднання територіальних громад [Електронний ресурс] : Закон України від 05.02.2015 р. № 157-VIII; станом на 14 трав. 2020 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>

26. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс] : Постанова Каб. Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147.

– Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-p#Text>

27. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин [Електронний ресурс] : Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-IX. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>

28. Гнітецький О. Нова методика нормативної грошової оцінки: одна замість трьох [Електронний ресурс] / Олександр Гнітецький // Децентралізація в Україні. – Режим доступу: <https://decentralization.gov.ua/news/14256>

29. Про проведення загальнонаціональної (всукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України [Електронний ресурс] : Постанова Каб. Міністрів України від 07.02.2018 р. № 105 : станом на 10 листоп. 2021 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-p#Text>

30. Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 і від 7 лютого 2018 р. № 105 [Електронний ресурс] : Постанова Каб. Міністрів України від 05.01.2021 р. № 6. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/6-2021-p#Text>

31. Нова методика нормативної грошової оцінки земель: ключові зміни | Журнал ECOBUSINESS [Електронний ресурс] // Журнал ECOBUSINESS. Екологія підприємства | ecolog-ua.com. – Режим доступу: <https://ecolog-ua.com/news/nova-metodyka-normativnovi-groshovovi-ocinky-zemel-kyuchovi-zminy>

32. Географічні дані [Електронний ресурс] // Стрийська єпархія УГКЦ. – Режим доступу: <http://old.stryiugcc.org.ua/eparhiya/neoblychni-dani/>

33. Стрийська міська рада [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://striv-rada.gov.ua/міська-рада/старости/староста-сіл-нежухів-завадів-голобут/>.

34. Ланівська СЗШ І-ІІІ ст. Головна сторінка [Електронний ресурс] // Wayback Machine – Режим доступу: <https://web.archive.org/web/20150610202025/http://lanivska-school.ucoz.ua/>

35. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [Електронний ресурс] : Наказ М-ва аграр. політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 489 : станом на 28 груд. 2018 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>

36. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник / Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. – Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. – 344 с.

37. Романюк С. А. Економічна щільність як показник розвитку міст / С. А. Романюк. // Ефективна економіка – 2013. – №1.

38. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92** [Електронний ресурс] : Наказ Держкоммістобудування від 17.04.1992 р. № 44. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0044481-92#Text>

39. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс] : Наказ Держ. ком. України по зем. ресурсах від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11 : станом на 17 лют. 2017 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06#Text>

40. Водний кодекс України [Електронний ресурс] : Кодекс України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР станом на 19 серп. 2022 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр#Text>

41. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] : Постанова Каб. Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831 : станом на 10 листоп. 2021 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п#Text>

42. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [Електронний ресурс] : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 : станом на 4 жовт. 2022 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text>

43. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [Електронний ресурс] : Наказ М-ва аграр. політики та продовольства України від 22.08.2013 р. № 508 : станом на 28 груд. 2018 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13#Text>

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України
ДОДАТКИ

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Результати пофакторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності території (Ii)

№ оцінюваного району	S_i	C_i	E_i	U_i	I_i
1	0,93	0,89	1,03	0,71	0,88
2	0,93	0,89	1,03	0,76	0,89
3	0,93	0,89	1,03	0,74	0,89
4	0,89	0,78	0,96	0,71	0,83
5	0,91	1,00	1,03	0,91	0,95
6	1,15	1,35	0,96	1,26	1,19
7	1,15	1,35	0,96	1,26	1,19
8	0,93	1,05	1,03	0,96	0,98
9	1,15	1,39	0,93	1,26	1,19
10	1,15	1,39	0,93	1,26	1,19
11	1,02	1,23	0,96	1,01	1,05
12	1,15	1,27	0,91	1,26	1,16
13	1,02	1,18	0,67	0,76	0,90
14	0,84	0,77	1,03	0,76	0,84
15	0,93	1,11	0,72	1,01	0,95
16	0,89	0,78	0,91	0,96	0,89
17	1,05	1,11	0,67	0,76	0,93
18	0,84	0,74	1,25	0,71	0,86
19	0,84	0,72	1,25	0,71	0,86
20	0,84	0,74	1,03	0,71	0,82
21	0,91	0,76	0,81	0,74	0,81
22	0,91	0,76	0,72	0,74	0,79
23	0,93	0,83	0,67	1,26	0,96
<i>max</i>	1,15	1,39	1,25	1,26	1,19
<i>min</i>	0,84	0,72	0,67	0,71	0,79

НУБІП України

Визначення зонального коефіцієнта Км2 та грошова оцінка 1 м² землі в межах економіко-планувальних зон

Економіко-планувальні зони	Землеоціночні райони	І _і	Км2	Грошова оцінка 1 м2 земель (грн.)
1	1	0,88	0,88	86,90
2	2	0,89	0,89	76,47
3	3	0,89	0,89	77,34
4	4	0,83	0,83	77,34
5	5	0,95	0,95	72,13
6	6	1,19	1,19	82,56
7	7	1,19	1,19	103,41
8	8	0,98	0,98	103,41
9	9	1,19	1,19	85,16
10	10	1,19	1,19	103,41
11	11	1,05	1,05	103,41
12	12	1,16	1,16	91,25
13	13	0,90	0,90	100,80
14	14	0,84	0,84	78,21
15	15	0,95	0,95	73,00
16	16	0,89	0,89	82,56
17	17	0,93	0,93	77,34
18	18	0,86	0,86	80,82
19	19	0,86	0,86	74,73
20	20	0,82	0,82	74,73
21	21	0,81	0,81	71,26
22	22	0,79	0,79	70,39
23	23	0,96	0,96	68,65
максимальне значення по стовпцю			1,19	103,41
мінімальне значення по стовпцю			0,79	68,65

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

Згідно додатку 1 до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів значення коефіцієнту Кф може становити 2,50; 2,00; 1,50; 1,20; 1,00; 0,70; 0,65; 0,50; 0,10 в залежності від виду цільового призначення.

Для земельних ділянок, інформація про які не внесена до відомостей Державного земельного кадастру, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0. У разі якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель для земельної ділянки, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0.

Землі сільськогосподарського використання - грошова оцінка проводиться згідно методики, викладеної у розділі 5.2.

Зони	Кф=3,0	Кф=2,5	Кф=2,0	Кф=1,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф=0,7	Кф=0,65	Кф=0,5	Кф=0,1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	260,7	217,25	173,80	130,35	104,28	86,90	60,83	56,49	43,45	8,69
2	229,41	191,175	152,94	114,71	91,76	76,47	53,53	49,71	38,24	7,65
3	232,02	193,35	154,68	116,01	92,81	77,34	54,14	50,27	38,67	7,73
4	232,02	193,35	154,68	116,01	92,81	77,34	54,14	50,27	38,67	7,73
5	216,39	180,325	144,26	108,20	86,56	72,13	50,49	46,88	36,07	7,21
6	247,68	206,4	165,12	123,84	99,07	82,56	57,79	53,66	41,28	8,26
7	310,23	258,525	206,82	155,12	124,09	103,41	72,39	67,22	51,71	10,34
8	310,23	258,525	206,82	155,12	124,09	103,41	72,39	67,22	51,71	10,34
9	255,48	212,9	170,32	127,74	102,19	85,16	59,61	55,35	42,58	8,52
10	310,23	258,525	206,82	155,12	124,09	103,41	72,39	67,22	51,71	10,34
11	310,23	258,525	206,82	155,12	124,09	103,41	72,39	67,22	51,71	10,34
12	273,75	228,125	182,50	136,88	109,50	91,25	63,88	59,31	45,63	9,13
13	302,4	252	201,60	151,20	120,96	100,80	70,56	65,52	50,40	10,08
14	234,63	195,525	156,42	117,32	93,85	78,21	54,75	50,84	39,11	7,82
15	219	182,5	146,00	109,50	87,60	73,00	51,10	47,45	36,50	7,30
16	247,68	206,4	165,12	123,84	99,07	82,56	57,79	53,66	41,28	8,26
17	232,02	193,35	154,68	116,01	92,81	77,34	54,14	50,27	38,67	7,73
18	242,46	202,05	161,64	121,23	96,98	80,82	56,57	52,53	40,41	8,08

Зони	Кф=3,0	Кф=2,5	Кф=2,0	Кф=1,5	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф=0,7	Кф=0,65	Кф=0,5	Кф=0,1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
19	224,19	186,825	149,46	112,10	89,68	74,73	52,31	48,57	37,37	7,47
20	224,19	186,825	149,46	112,10	89,68	74,73	52,31	48,57	37,37	7,47
21	213,78	178,15	142,52	106,89	85,51	71,26	49,88	46,32	35,63	7,13
22	211,17	175,975	140,78	105,59	84,47	70,39	49,27	45,75	35,20	7,04
23	205,95	171,625	137,30	102,98	82,38	68,65	48,06	44,62	34,33	6,87

НУБІП у країні

НУБІП у країні

НУБІП у країні

НУБІП у країні

НУБІП у країні

НУБІП УКРАЇНИ

Додаток 4.
ДОДАТОК Ж/Б Стандарту СОУ ДКЗП 00032632-012,2009

Опис меж економіко-планувальних зон С.Ланівка

Економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
1	межа села – з північного заходу на південний схід струмок – з півдні на північ дорога з твердим покриттям
2	із сходу на захід , далі на північний захід струмок – із заходу на схід польова дорога – з півночі на південь дорога з твердим покриттям
3	з півдня на північ дорога з твердим покриттям вздовж струмка – межа села – із сходу на захід струмок
4	межа села – польова дорога – вул. Івана Франка – межа села
5	польова дорога – лінія ЛЕП – струмок – польова дорога - вул. Івана Франка
6	вул. Тараса Шевченка – польова дорога з заходу на схід вздовж струмка - вул. Миру – вул. Івана Франка
7	вул. Миру – польова дорога з заходу на схід вздовж струмка – з півночі на південь струмок – вул. Івана Франка
8	межа села – польова дорога – струмок – лінія ЛЕП – вул. Тараса Шевченка – струмок – виробнича територія – польова дорога
9	вул. Івана Франка – вул. Миру – виробнича територія – струмок – польова дорога до вул. Івана Франка
10	вул. Івана Франка – з півночі на південь струмок – вул. Молодіжна – вул. Миру
11	вул. Миру – струмок з південного сходу на північний захід – дорога вздовж виробничих територій – вул. Миру
12	вул. Миру – вул. Молодіжна – струмок - вул. Миру
13	вул. Миру – струмок із заходу на схід, на південь – межа села
14	межа села – з півночі на південь рілля – струмок вздовж межі села

НУБІП УКРАЇНИ

**Економіко-
планувальні
зони**

Межі економіко-планувальної зони

15	з півдня на північ рілля вздовж виробничої території – з заходу на схід дорога з твердим покриттям – з півночі на південь дорога з твердим покриттям до виробничої території
16	струмок вздовж межі села – з півдня на північ рілля - з заходу на схід рілля – виробнича територія – струмок вздовж садибної забудови
17	межа села – вул. Миру – із сходу на захід струмок
18	із сходу на захід дорога з твердим покриттям – із півночі на південь струмок – межа села
19	із заходу, півночі і сходу межа села – із сходу на захід дорога з твердим покриттям
20	із заходу, півночі і сходу межа села – з півночі на південь дорога з твердим покриттям - межа села
21	межа села – струмок – лінія ЛЕП – польва дорога – межа села
22	межа села – вул. Лісова – струмок – межа села
23	межа села – ВАТ «Брігідау» - вул. Лісова – межа села

НУБІГ УКРАЇНИ

НУБІГ УКРАЇНИ

№ оціночного району		наближеність до центру населеного пункту					наближеність до концентрованих місць прикладання праці					наближеність до об'єктів громадського обслуговування					забезпеченість транспортним сполученням				
16		2	2	2	2	2	3	3	3	2	2	3	3	3	2	2	3	3	3	2	2
17		3	3	3	3	3	4	5	5	4	4	3	2	2	2	3	5	5	5	5	5
18		4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
19		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3
20		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	4	3	4	4
21		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	4	4	4	4
22		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	4	4	4	4
23		2	2	2	2	2	4	3	3	3	3	2	2	2	2	2	4	4	4	4	4

НУБІП України

Возраховок
визрат на освоєння та облаштування території с. Данивка
станом на 01.01.2022 року.

Назва показників	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість				
			Показник ЧВС	Індекс	тис. грн.	%	
ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТЕРИТОРІЇ, всього						0,39	0,00
Інженерна підготовка території:						0,39	
штучні водойми	га	0,8422	0,009	51,46	0,39		
ІНЖЕНЕРНІ МЕРЕЖІ ТА СПОРУДИ, всього						6 957,72	25,89
Водопостачання, всього						458,62	
головні споруди, всього						455,52	
водозабори артезіанські	об'єкт	2			441,72		
резервуари чистої води	тис.м3	0,04			13,802		
магістральна мережа, всього						3,10	
у тому числі:							
діаметр від 100 мм до 200 мм	км	1,2			3,10		
Каналізація, всього						31,271	
мережі самопливні, всього						31,271	
у тому числі:							
діаметр від 150 мм до 200 мм	км	1,5			31,271		
Електропостачання, всього						2 890,62	
головні споруди, всього						769,82	
ЗПЧКТП	об'єкт	3	35,2	7,29	769,82		
мережі, всього						2 120,80	
мережі повітряні:							
	км	9,963	29,2	7,29	2 120,80		
Газопостачання, всього						3 550,74	
головні споруди (ЦНРП), разом						874,82	
газопроводи середнього тиску, всього (без розподільних)							
	км	5,00			2 675,92		
магістральні мережі 100 мм.							
	км	3,00	8	51,46	1 235,04		
магістральні мережі 250 мм.							
	км	2,00	14	51,46	1 440,88		

Зовнішнє освітлення , всього	км				26,46	
мережі повітряні	км	21,36	0,02	51,46	26,46	
Благоустрій та озеленення, всього					12,30	0,05
у тому числі:						
Кладовища, всього	га	3,6421			12,30	
ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, всього					19 904,32	74,06
житлові вулиці	км	4,55	82,24	51,46	19 255,92	
мости та шляхопроводи	м	3,00	4,2	51,46	648,40	
РАЗОМ					26 874,73	100

Примітка:

У зв'язку з відсутністю показників відновної вартості у анкетах, наданих у якості вихідних даних, (див. «Додатки»), на підставі п. 3.2.9 СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009 "Оцінка земель.

Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів", відновна вартість визначалась з використанням:

1) матеріалів додатку 1 "Сборника укрупнених показателів затрат по застосованню інженерному обладданню, благоустрою та озелененню городів різної величини і народногосподарського профіля для всіх природно-кліматических зон країни" (Москва, ЦНИИГрадостроительства Госгражданстроя, 1986 г.) з урахуванням коефіцієнта індексації згідно оприлюдненої інформації, за період з 01.01.1991 по **01.01.2022**, зокрема: індекс зміни вартості будівельних робіт становить – **51,46** (без урахування ПДВ);

2) навчально-методичного посібника «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні» (Київ, Проф, 2007 р.) з урахуванням коефіцієнта індексації згідно оприлюдненої інформації, за період з 01.01.2005 по **01.01.2022**, зокрема: індекс зміни вартості будівельних робіт становить – **7,29** (без урахування ПДВ).

НУБІП України

Картограма розповсюдження агропромислових груп ґрунтів

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України
Схема економіко-планувального зонування

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Додаток 9.

Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-інфраструктурні фактори. Магістральні мережі та головні споруди газопостачання і водопостачання

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Схема прояву локальних факторів оцінки. Функціонально-планувальні, історико-культурні, санітарно-гігієнічні фактори

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Схема прояву локальних факторів оцінки. Тверде покриття

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України