

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
«ПРИДНІПРОВСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ»

КАФЕДРА ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ, БУДІВНИЦТВА
АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ ТА ГЕОДЕЗІЇ

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

**до виконання курсової роботи з дисципліни
«Оцінка земель» для студентів ступеня магістра
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної
та заочної форм навчання**

Дніпро
2018

Методичні вказівки до виконання курсової роботи з дисципліни «Оцінка земель» для студентів ступеня магістра спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної та заочної форм навчання/ Укладачі: Кірічек Ю. О., Ландо Є. О.– Дніпро: ДВНЗ ПДАБА, 2018. – 40 с.

Методичні вказівки призначені для допомоги студентами ступеня магістра спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної та заочної форми навчання у виконанні курсової роботи «Оцінка земель» і містять завдання на виконання курсової роботи, загальні положення оцінки земель, порядок проведення грошової оцінки земель: підготовчі роботи, земле-оціночну структурування населеного пункту, виділення земле-оціночних районів, встановлення меж економіко-планувальних зон та визначення коефіцієнта місця розташування земельної ділянки, визначення функціональних та локальних факторів в межах економіко-планувальних зон, грошову оцінку забудованих територій та земель сільськогосподарського призначення, список використаної літератури.

Укладачі: Кірічек Ю. О., д.т.н., професор, завідувач кафедри землевпорядкування, будівництва автодоріг та геодезії ДВНЗ ПДАБА;
Ландо Є. О., к.т.н., доцент кафедри землевпорядкування, будівництва автодоріг та геодезії ДВНЗ ПДАБА

Відповідальний за випуск: Кірічек Ю. О., д.т.н., професор, завідувач кафедри землевпорядкування, будівництва автодоріг та геодезії ДВНЗ ПДАБА.

Рецензент: Бегічев С. В., к.т.н., доцент кафедри землевпорядкування, будівництва автодоріг та геодезії ДВНЗ ПДАБА

Затверджено на засіданні кафедри
землевпорядкування, будівництва
автодоріг та геодезії ПДАБА
Протокол № 3 від 13.10.2017 р.
Завідувач кафедри Кірічек Ю. О.

Затверджено на засіданні
Президії методичної ради ПДАБА
Протокол № 3(122) від 10.01.2018 р.

ЗМІСТ

Передмова	4
1. Мета роботи	4
2. Завдання до виконання курсової роботи	4
3. Загальні положення грошової оцінки земель населених пунктів	6
4. Порядок проведення грошової оцінки земель	7
4.1. Підготовчі роботи	8
4.2. Земле-оціночна структуризація населеного пункту	9
4.2.1. Виділення земле-оціночних районів	9
4.2.2. Встановлення меж економіко-планувальних зон та визначення коефіцієнта місця розташування земельної ділянки	10
4.2.3. Визначення функціональних та локальних факторів в межах економіко-планувальних зон	16
5. Грошова оцінка земель населеного пункту	26
5.1. Грошова оцінка забудованих територій	26
5.2. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення	30
Список літератури	32
Додаток А. Технічна документація. Витрати на облаштування села	33
Додаток Б. Шкала бонітування ґрунтів, розповсюджених на території населеного пункту	34
Додаток В. Нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя	40

ПЕРЕДМОВА

Грошова оцінка землі є основою економічного регулювання земельних відносин в сучасних умовах. Наявність оцінки землі дає можливість органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження на підставі створення економічних умов раціонального використання земель, забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Об'єктами нормативної оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць, або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини, або сукупність земельних ділянок та прав на них. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться не рідше одного разу у 5-7 років, а несільськогосподарського призначення один раз у 7-10 років. Нормативна грошова оцінка земель проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні, даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також при розробці механізмів раціонального використання земель.

1. МЕТА РОБОТИ

Студенти повинні знати нормативну базу грошової оцінки, загальні положення та порядок проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, вміти виконувати розрахунки їх показників та володіти навиками практичного виконання земле оціночних робіт.

Враховуючи важливість нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, метою виконання курсової роботи є відпрацювання її методики на основі, наближеній до реальної.

2. ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ КУРСОВОЇ РОБОТИ

Для виконання завдання студенту необхідно:

1. Провести підготовчі роботи з грошової оцінки земель.
2. Провести земле-оціночну структурування населеного пункту.
3. Визначити показники грошової оцінки земель населеного пункту.
 - 3.1. Визначити показники грошової оцінки забудованих територій;

3.2. Визначити показники грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення угіддя.

Вихідні дані до курсової роботи
« Грошова оцінка земель населених пунктів»

Студент _____ група _____
Дата отримання завдання до курсової роботи _____
Дата здачі курсової роботи _____

ВАРІАНТ № 1-30

1. Назва населеного пункту
2. Місце розташування населеного пункту та картографічна основа з межею населеного пункту, вулично-дорожною мережею, головними спорудами та магістральними мережами інженерного облаштування території, межами зон особливого використання земель, а також територіально-планувальними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та інженерно-геологічними особливостями території, існуючим розділом за функціональним використанням та угіддями.
3. Межі агровиробничих груп ґрунтів, їх шифри, номенклатура та експлікація ґрунтів.
4. Землеоціночна структуризація населеного пункту з межами і номерами оціночних районів, межами економіко планувальних зон та земель сільськогосподарського призначення.
5. Статистичні та нормативні дані про витрати на облаштування території населеного пункту: відновна вартість головних споруд і магістральних мереж електропостачання, слабкострумних пристроїв, централізованого водопостачання та теплопостачання, газопостачання, вартість твердого покриття вуличної мережі (в таблиці). У разі відсутності приведені натуральні показники для розрахунків на підставі укрупнених показників).
6. Землеоціночні райони та квартали, їх площа та характеристики.
7. Склад та площі земель за функціональним використанням в межах оціночних зон та кварталів.
8. Локальні фактори земельної ділянки, що підлягає грошовій оцінці.

Виконання поставленого завдання передбачає написання пояснювальної записки за наступним змістом.

ЗМІСТ

пояснювальної записки

Вступ.

1. Основні положення грошової оцінки земель населених пунктів.
 2. Підготовчі роботи.
 - 2.1. Збір загальних відомостей про населений пункт.
 - 2.2. Виготовлення планово-картографічної основи.
 - 2.3. Визначення складу земельних угідь ґрунтового покриву.
 - 2.4. Визначення витрат на облаштування території.
 3. Земельно-оціночна структура населеного пункту.
 - 3.1. Земельно-оціночна структура населеного пункту.
 - 3.2. Виділення економіко-планувальних зон.
 4. Грошова оцінка земель.
 - 4.1. Визначення показників грошової оцінки земель забудованих територій.
 - 4.2. Визначення показників грошової оцінки земель, сільськогосподарського призначення.
- Висновки.
Список літератури.

Вихідні дані для виконання курсової роботи наведені в технічній документації, яку разом із завданням кожний студент отримує на кафедрі індивідуально.

3. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання земель тощо.
2. Інформаційною базою для грошової оцінки земель населених пунктів є матеріали державного земельного кадастру, матеріали внутрігосподарського землевпорядкування, генеральні плани населених пунктів, проекти районного планування (проекти територіальної організації) адміністративних районів та проекти детального планування, матеріали інвентаризації земель населених пунктів, проекти забудови та розподілу території населених пунктів.
3. В основі грошової оцінки лежить капіталізація потенційного рентного доходу, який можна отримати від використання земельної ділянки.
4. Грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється на основі нормативів витрат на освоєння та облаштування території з урахуванням:

- місця розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній, місцевій системах виробництва та розселення;
- природно-кліматичних та інших інженерно-геологічних умов;
- архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності;
- екологічного стану;
- функціонального призначення.

5. Основною таксономічною одиницею грошової оцінки земель населеного пункту є економіко-планувальна зона. В межах зон оцінюються всі землі залежно від їх функціонального використання та місця розташування.

6. За результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої ділянки оформляються, як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

7. Дані грошової оцінки земель населених пунктів затверджуються рішенням місцевого самоврядування.

4. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється відповідно до чинного законодавства України. Вона проводиться відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» (затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016р. № 489, Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 19 грудня 2016 р. за № 1647/29777).

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

На другому етапі базова вартість диференціюється в межах населеного пункту по економіко – планувальних зонах, які встановлюються залежно від неоднорідності функціонально – планувальних якостей території.

На третьому етапі визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально – планувальних, інженерно – геологічних, історико-культурних, природно – ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно – інфраструктурних особливостей її місцеположення.

На заключному етапі проводиться грошова оцінка окремих земельних ділянок.

Вихідними даними для здійснення грошової оцінки земель є законодавчі та нормативні документи про статус населеного пункту та його межі, дані державного земельного кадастру про правовий, природний та господарський стан земель, дані державної та відомчої статистичної звітності, що характеризують об'єкти інженерно – транспортного облаштування території, матеріали чергових планів, які ведуться землепорядними органами, органами містобудування та архітектури, комунальними службами.

Результати грошової оцінки земель населених пунктів оформляються технічною документацією, яка включає пояснювальну записку та графічні матеріали.

Зміст пояснювальної записки включає пояснення визначення базової вартості земель населеного пункту, встановлення меж економіко – планувальних зон, визначення коефіцієнта розміщення земельних ділянок(км), функціональних та локальних факторів в межах економіко – планувальних зон, методику і порядок визначення грошової оцінки земель різного функціонального використання та в цілому – грошової оцінки земель населеного пункту.

Графічні матеріали включають схему функціонального використання території, схему ґрунтового покриття, схему земле-оціночної структуризації, та схеми зони дії локальних факторів.

4.1. Підготовчі роботи

Грошова оцінка земель населених пунктів виконується на картографічній основі, що є копією видавничих оригіналів масштабу 1:2000, 1:5000 або 1:10000. На ній повинні бути відображенні: межа населеного пункту, вулично – дорожня мережа, головні споруди та магістральні мережі інженерного облаштування території, межі зон з особливим режимом використання земель (територіально – планувальні, історико-культурні, природно – ландшафтні, санітарно – гігієнічні та інженерно – геологічні особливості території), існуючий розподіл за функціональним використанням та угіддями.

Така основа може служити схемою функціонального використання території. Щоб виготовити схему ґрунтового покриття, на основу наносять спеціальний зміст (межі агровиробничих груп ґрунтів і їх шифри, наводиться номенклатура і експлікація ґрунтів.)

Оскільки ґрунтові крупномасштабні обстеження на територіях населених пунктів не проводились, інформація про їх ґрунтовий покрив відсутня. Тому ґрунтовий покрив населеного пункту визначається за допомогою наявних ґрунтових планів суміжних територій та допоміжних матеріалів (топокарт, фотопланів, обстеження територій).

На схемі земле-оціночної структуризації мають бути нанесені межі і номери оціночних районів, межі економіко – планувальних зон, землі сільськогосподарського використання.

Для визначення базової вартості одного квадратного метра земель населеного пункту збираються статистичні та нормативні дані про витрати на облаштування території населеного пункту. Ці витрати включають відповідну вартість головних споруд і магістральних мереж електропостачання, слабострумних пристроїв (телефон, радіо), вартість твердого покриття вуличної мережі.

Відомості про вартість мережі електропостачання отримуються в РЕМ про вартість централізованого водопостачання і теплопостачання – в бухгалтерії підприємств, вартість теплокомунікацій – в адміністрації районного вузла електрозв'язків, вартість газопостачання головних споруд і магістральної мережі – в районному управлінні газового господарства.

Витрати на облаштування села наведені в технічній документації, Додаток А. У разі відсутності у статистичній звітності вартісних показників окремих об'єктів інфраструктури, їх відповідна вартість обчислюється на підставі укрупнених показників відповідної вартості.

Всі необхідні відомості, зібрані в процесі підготовчих робіт студент фіксує в робочому зошиті.

4.2. Земле-оціночна структуризація населеного пункту

4.2.1. Виділення земле-оціночних районів

Територія населеного пункту є достатньо обширна та неоднорідна. Тому встановлення відносної однорідності території за рентоутворювальними факторами, які впливають на потенційну прибутковість та інші соціально – економічні переваги від використання земель, тобто зонування території населеного пункту є дуже важливим.

Процедура економіко – планувального зонування передбачає:

- аналіз природно – планувальних особливостей територій населеного пункту, як просторового базису;
- встановлення меж земле – оціночних одиниць, що характеризуються відносно однорідними споживчими властивостями;
- пофакторну та інтегральну оцінку ступеня цінності території населеного пункту у розрізі земле – оціночних одиниць;
- об'єднання земле – оціночних одиниць в економіко – планувальні зони за ступенем цінності території та функціональним призначенням.

Грошова оцінка сільського населеного пункту передбачає визначення ступеня територіальної неоднорідності функціонально-планувальних, соціально-економічних, екологічних, транспортних, інженерних та інших умов.

Функціонування сільської території, що в кінцевому результаті визначає якість території окремих частин населеного пункту.

Для проведення пофакторної оцінки якості земель населеного пункту здійснюється земле-оціночна структуризація території – виділення земле-оціночних районів, які являють собою функціонально-однорідні планувальні одиниці. При цьому проводиться аналіз існуючої ситуації в населеному пункті на основі картографічних матеріалів та обстеження території в натурі.

У межах земле-оціночних районів у подальшому здійснюють збір, обробку та розрахунок окремих коефіцієнтів якості території.

В населених пунктах, які є об'єктами для курсової роботи вже виділені земле-оціночні райони, зазначено, які квартали входять в них, їх площі і коротка характеристика.

4.2.2. Встановлення меж економіко-планувальних зон та визначення коефіцієнта місця розташування земельної ділянки (K_{m2})

Економіко-планувальне зонування території села являє собою об'єднання земле-оціночних районів у економіко-планувальні зони. Це робиться з метою узагальнення результатів оцінки окремої території окремих оціночних районів та виділення однотипних за споживчими якостями і функціональним використанням зон.

При об'єднанні оціночних районів у економіко-планувальні зони студент повинен враховувати такі три фактори:

- 1) суміжність районів;
- 2) переважно однотипне використання земель;
- 3) близькість значення індексу I_i (значення індексів окремих оціночних районів не повинні відрізнятись між собою більше як на 25%).

Для встановлення економіко-планувальних зон застосовують метод експертної оцінки оціночних районів населеного пункту. Метод експертної оцінки полягає в наступному:

- 1) складання анкети експертної оцінки, яка включає 16 факторів, які можуть вплинути на значення комплексного індексу цінності району (I_i);
- 2) оцінки окремого фактора за 5-бальною шкалою;
- 3) визначенні суми балів оціночних районів за всіма факторами;
- 4) визначення середнього бала кожного району та середньозваженого бала населеного пункту;
- 5) врахування комплексного індексу для кожного земле-оціночного району.

Земле-оціночна структуризація відображається на рисунку.

Експертна оцінка території населеного пункту за основними факторами наведена в технічній документації. Студенту необхідно методом екс-

пертої оцінки оцінити земле-оціночні райони за такими трьома факторами: доступність до концентрованих місць прикладення праці, рівень газопостачання та рівень водопостачання. Рівень газопостачання і водопостачання для кожного студента індивідуальний.

Концентроване місце прикладання праці визначається викладачем на плані населеного пункту. Оцінка окремого фактора встановлюється за 5-бальною шкалою. В п'ять балів оцінюється найкраще значення фактора, а балом «1» - його відсутність або найгірше значення (табл. 4.1).

Після проведення бальної оцінки окремих факторів в кожному оціночному районі необхідно визначити суму балів за всіма факторами, середній бал кожного району та середньозважений бал для населеного пункту.

Середньозважений бал ($B_{с.зв}$) для населеного пункту визначається за формулою (4.1):

$$B_{с.зв} = \frac{B_1\Pi_1 + B_2\Pi_2 + \dots + B_n\Pi_n}{\Pi_1 + \Pi_2 + \dots + \Pi_n} \quad (4.1)$$

де

B_1, B_2, \dots, B_n – середній бал відповідних оціночних районів;

$\Pi_1, \Pi_2, \dots, \Pi_n$ – площа відповідних оціночних районів.

Наступною дією виконання оцінки земель є економічно-планувальне зонування території населеного пункту. З цією метою розраховується комплексний індекс цінності окремого оціночного району (I_i), який визначається як частка від ділення середнього бала району на середньозважений бал населеного пункту.

Враховуючи близькість значення комплексного індексу цінності (I_i), однотипність функціонального використання, суміжність районів, студенту необхідно об'єднати оціночні райони в економіко-планувальні зони і відобразити їх на рисунку.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнта $K_{м2}$. Для окремої економіко-планувальної зони його значення визначається як середньозважене індексів I_i , оціночних районів, які входять до цієї зони (за часткою площі районів), тобто за формулою:

$$K_{м2} = \frac{\sum I_i \Pi_i}{\Pi_i}, \quad (4.2)$$

де I_i – комплексний індекс цінності відповідних районів;

Π_i – площа відповідних оціночних районів економіко-планувальної зони, га.

Граничні значення зональних коефіцієнтів наведені в табл. 4.2.

Показники бальної експертної оцінки

Фактори, що визначають споживчі властивості забудованих земель	Характеристики споживчих властивостей земель у балах				
	5	4	3	2	1
	дуже добрі	добрі	задовільні	погані	дуже погані
1	2	3	4	5	6
Доступність до центру населеного пункту	доступність в межах 15 хвилин	доступність в межах 16-25 хвилин	доступність в межах 26-45 хвилин	доступність в межах 46-60 хвилин	доступність понад 60 хвилин
Доступність до зупинок зовнішнього транспорту	доступність в межах 15 хвилин	доступність в межах 16-25 хвилин	доступність в межах 26-45 хвилин	доступність в межах 46-60 хвилин	доступність понад 60 хвилин
Доступність до районів концентрації місць прикладення праці	доступність в межах 15 хвилин	доступність в межах 16-25 хвилин	доступність в межах 26-45 хвилин	доступність в межах 46-60 хвилин	доступність понад 60 хвилин
Доступність до місць масового відпочинку	доступність в межах 15 хвилин	доступність в межах 16-25 хвилин	доступність в межах 26-45 хвилин	доступність в межах 46-60 хвилин	доступність понад 60 хвилин

Продовження таблиці 4.1

1	2	3	4	5	6
Рівень інженерного облаштування					
Інженерна підготовка території	Освоєння території не потребує здійснення інженерної підготовки	Освоєння території потребує здійснення інженерної підготовки	Освоєння території не потребує здійснення інженерної підготовки шляхом намиву (підсипки)	Освоєння території не потребує здійснення спеціальних конструктивних рішень в зв'язку з несприятливими інженерними умовами	Територія не придатна для освоєння
Водопостачання	Підключення можливе без додаткових витрат	Необхідно будівництво підводної мережі до 1км	Довжина підводної мережі 1-2км, або потребує розподільних пристроїв, підстанції тощо	Довжина підводної мережі 2км, або виникає потреба в реконструкції (будівництві) головних споруд	Відсутня можливість використання централізованих мереж
Каналізація	Підключення можливе без додаткових витрат	Необхідно будівництво підводної мережі до 1км	Довжина підводної мережі 1-2км, або потребує розподільних пристроїв, підстанції тощо	Довжина підводної мережі 2км, або виникає потреба в реконструкції (будівництві) головних споруд	Відсутня можливість використання централізованих мереж

Продовження таблиці 4.1

1	2	3	4	5	6
Електропостачання	Підключення можливе без додаткових витрат	Необхідно будівництво підводної мережі до 1км	Довжина підводної мережі 1-2км, або потребує розподільних пристроїв, підстанції тощо	Довжина підводної мережі 2км, або виникає потреба в реконструкції (будівництві) головних споруд	Відсутня можливість використання централізованих мереж
Теплопостачання	Підключення можливе без додаткових витрат	Необхідно будівництво підводної мережі до 1км	Довжина підводної мережі 1-2км, або потребує розподільних пристроїв, підстанції тощо	Довжина підводної мережі 2км, або виникає потреба в реконструкції (будівництві) головних споруд	Відсутня можливість використання централізованих мереж
Газопостачання	Підключення можливе без додаткових витрат	Необхідно будівництво підводної мережі до 1км	Довжина підводної мережі 1-2км, або потребує розподільних пристроїв, підстанції тощо	Довжина підводної мережі 2км, або виникає потреба в реконструкції (будівництві) головних споруд	Відсутня можливість використання централізованих мереж
Функціонально-планувальна та природно-ландшафтна цінність території					
Функціонально-планувальні властивості	Території, що поєднують житлову та громадську забудову	Території, що поєднують житлову та громадську забудову або примикають до виробничих зон	Території, що поєднують житлову та громадську забудову	Території, що входять до виробничої зони	Території, що примикають до периферійної зони населеного пункту

Закінчення таблиці 4.1

1	2	3	4	5	6
Екологічний стан					
Стан атмосферного повітря	Концентрація шкідливих речовин в атмосферному повітрі менше ГДК або дорівнює 0.8 ГДК (гранично допустимій концентрації)	Концентрація шкідливих речовин не перевищує 1.9 ГДК	Концентрація шкідливих речовин не перевищує 2.4 ГДК	Концентрація шкідливих речовин не перевищує 5-10 ГДК	Концентрація шкідливих речовин не перевищує 10 ГДК

Таблиця 4.2.

Граничні значення коефіцієнтів, які визначають містобудівну цінність території в межах населених пунктів

Групи населених пунктів з чисельністю населення (тис. осіб)	Граничні значення коефіцієнтів	
	максимальні	мінімальні
До 20	1,5	0,75
Від 20 до 50	1,5-2,0	0,50
Від 50 до 100	2,0-2,5	0,40
Від 100 до 250	2,5-3,0	0,35
Від 250 до 500	3,0-3,5	0,30
Від 500 до 1000	3,5-4,0	0,25
Від 1000 до 2000	4,0-5,0	0,20
Понад 2000	5,0-7,0	0,15

4.2.3. Визначення функціональних та локальних факторів в межах економіко-планувальних зон

Територія населеного пункту в межах економіко-планувальних зон поділяється також за функціональним використанням. Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земель (Кф) в зоні, враховують відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності.

Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів виділяє 9 груп земель за функціональним використанням їх коефіцієнти наведені в табл. 4.3.

Таблиця 4.3.

Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)

Код КВЦПЗ		Земельна ділянка	Кф
розділ	підрозділ		
1	2	3	4
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	0,7
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	
	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

Продовження таблиці 4.3

1	2	3	4
Секція В	Землі житлової та громадської забудови		
02	Землі житлової забудови		
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1,0
	02.02	Для колективного житлового будівництва	
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	
	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 паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	
	02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	
03	Землі громадської забудови		
	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	0,7
	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	
	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	2,5
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	

Продовження таблиці 4.3

1	2	3	4
	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 експлуатації та обслуговування об'єктів відпочинку населення	0,5
Секція С	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення		
04	Землі природно-заповідного фонду		
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	0,5
	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	
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	
	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	

Продовження таблиці 4.3

1	2	3	4
	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 E	Землі рекреаційного призначення		
07	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	0,5
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	
	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 G	Землі історико-культурного призначення		
08	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	0,5
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01-08.03 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція H	Землі лісгосподарського призначення		
09	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	1,0
	09.02	Для іншого лісгосподарського призначення	

Продовження таблиці 4.3

1	2	3	4
	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	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	
	10.04	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 10.01-10.11 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція J	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення		
11	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	
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	1,2

Продовження таблиці 4.3

1	2	3	4
	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
12	Землі транспорту		
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	1,0
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	
	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	
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	
	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	
	12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	
13	Землі зв'язку		
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	1,2
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	

Продовження таблиці 4.3

1	2	3	4
	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
15	Землі оборони		
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України	0,5
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності внутрішніх військ МВС	
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби України	
	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 та постійної діяльності підрозділів МВС, Національної поліції України та їх територіальних органів	

Закінчення таблиці 4.3

1	2	3	4
Секція К	Землі запасу, резервного фонду та загального користування		
16	16.00	Землі запасу	0,1
17	17.00	Землі резервного фонду	
18	18.00	Землі загального користування	0,5
19	19.00	Для цілей підрозділів 16.00-18.00 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5

- 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 2,0.
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 2,0.

Групи земель за функціональним використанням об'єкта курсової роботи, їх склад та площі в розрізі кварталів наведені в технічній документації.

При визначенні вартості земельної ділянки застосовують коефіцієнт, який характеризує її місце розташування (*Км*). Він обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і визначається за формулою:

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3}$$

де: K_{m1} – коефіцієнт, який враховує значення та статус населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

K_{m2} – коефіцієнт, який враховує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

K_{m3} – коефіцієнт, який враховує розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони – локальні фактори.

Вихідними даними для обчислення K_m є генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх території.

Перелік локальних факторів та значення їх коефіцієнтів наведені в табл. 4.4. Кількість локальних факторів в різних населених пунктах може бути різною. Значення загального локального коефіцієнту K_{m3} визначається як добуток по факторних коефіцієнтів в кожному кварталі.

Значення коефіцієнтів встановлюється за результатами по факторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги ренто утворюючих факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Таблиця 4.4.

Локальні фактори		
Групи локальних факторів	Локальні фактори	Коефіцієнти локальних факторів
1	2	3
Функціонально-планувальні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,04-1,2
	У зоні магістралей підвищеного містоформувального значення	1,05-1,2
	У зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту	1,04-1,15
	У зоні пішохідної доступності до національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків - пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів	1,04-1,15
	У приреєвковій зоні (ділянка, розташована або примикає до смуги відведення, має під'їзну залізничну колію)	1,04-1,10
Інженерно-інфраструктурні фактори	Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,90-0,95
	Земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям	1,00
	Не забезпечена централізованим водопостачанням	0,90-0,95
	Забезпечена централізованим водопостачанням	1,00
	Не забезпечена централізованим водовідведенням	0,90-0,95
	Забезпечена централізованим водовідведенням	1,00

Продовження таблиці 4.4

1	2	3
	Не забезпечена централізованим теплопостачанням	0,90-0,95
	Забезпечена централізованим теплопостачанням	1,00
	Не забезпечена централізованим газопостачанням	0,90-0,95
	Забезпечена централізованим газопостачанням	1,00
Інженерно-геологічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в межах території, що має схил поверхні понад 20 %	0,85-0,90
	На ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/см кв. при потужності понад два метри	0,85-0,95
	У зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м	0,90-0,95
	У зоні затоплення паводком понад 4 % забезпеченості (шар затоплення понад два метри)	0,90-0,95
	У зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується	0,90-0,95
	У зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія - яри понад 10 м, штучні підземні виробки - катакомби, підроблювані території, провали та значні тріщини у земній корі, у тому числі з виходом метану на поверхню)	0,75-0,90
	На штучно створених територіях	1,02-1,07
Історико-культурні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в межах заповідної зони	1,08-1,20
	У зоні регулювання забудови	1,07-1,11
	У зоні історичного ландшафту, що охороняється	1,06-1,12
	На території пам'ятки культурної спадщини та у її зонах охорони	1,06-1,12

Закінчення таблиці 4.4

1	2	3
Природно-ландшафтні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в межах території природоохоронного призначення (національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи)	1,07-1,11
	У межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони)	1,06-1,10
	У межах території рекреаційного призначення	1,05-1,09
Санітарно-гігієнічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні	0,80-0,96
	Місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні	1,02-1,05
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря	0,80-0,95
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля	0,90-0,95
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів	0,90-0,97
	Місцезнаходження земельної ділянки в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали), на територіях, зайнятих породними відвалами і териконами	0,90-0,95

5. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

5.1. Грошова оцінка забудованих територій

Землі населених пунктів включають забудовані території та землі, вільні від забудови.

Для визначення грошової оцінки забудованих земель спочатку розраховують середню грошову оцінку одного квадратного метра землі кож-

ної категорії за функцією використання. Вона розраховується за наступною формулою:

$$Цн = В \times Нп / Нк \times Кф \times Км, \quad (5.1)$$

- де Цн - нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);
 В - витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр (у гривнях);
 Нп - норма прибутку (6%);
 Нк - норма капіталізації (3%);
 Кф - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;
 Км - коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

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

$$Км = Км1 \times Км2 \times Км3, \quad (5.2)$$

- де Км1 - регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;
 Км2 - зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);
 Км3 - локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Основу середньої грошової оцінки квадратного метра земель складає його базова вартість. Базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту (Цнм) визначається за формулою:

$$Цнм = В \times Нп / Нк \times Кф1 \quad (5.3)$$

Коефіцієнт Км₁ характеризує адміністративний статус населеного пункту (табл. 5.1), враховує розташування населених пунктів у приміській зоні (табл. 5.2), застосовується для населених пунктів, що мають статус курортів (табл. 5.3), враховує розташування населених пунктів в зонах радіоактивного забруднення (табл. 5.4).

Загальне значення коефіцієнту Км₁ визначається як добуток по факторних коефіцієнтів.

Таблиця 5.1.

Коефіцієнти, які характеризують чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів та їх господарські функції

№ з/п	Типи міст за адміністративним статусом та господарськими функціями	Чисельність населення (тис. осіб)	Коефіцієнт
1	Міста обласного підпорядкування, які виконують переважно промислові, транспортні та курортно-рекреаційні функції, переважно центри адміністративних районів	20,0-49,9	1,2
2	Міста обласного підпорядкування - промислові, промислово-транспортні, оздоровчо-курортні центри, переважно центри адміністративних районів	50,0-99,9	1,4
3	Міста обласного підпорядкування - багатогалузеві промислові або великі курортні центри, переважно центри областей	100,0-249,9	1,6
4	Місто загальнодержавного значення Севастополь, столиця Автономної Республіки Крим Сімферополь і міста обласного підпорядкування - багатогалузеві промислові, а також адміністративні і культурні центри, переважно центри областей	250,0-499,9	2,0
5	Багатофункціональні міста обласного підпорядкування, великі адміністративні, наукові, економічні, організаційні і культурні центри, переважно центри областей	500,0-999,9	2,5
6	Столиця України - місто Київ, центри областей - багатофункціональні міста обласного підпорядкування - найбільші адміністративні, наукові, економічні, організаційні та культурні центри	1000,0 і більше	3,0

Таблиця 5.2.

Коефіцієнти, які враховують місця розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст

Чисельність населення міст-центрів (тис. осіб)	Коефіцієнт
100,0-249,9	1,1
250,0-499,9	1,2
500,0-999,9	1,3
1000,0-1999,9	1,5
2000,0 і більше	1,8

Таблиця 5.3.

Коефіцієнти, які застосовуються для населених пунктів, віднесених до курортних

Розміщення населених пунктів, віднесених до курортних	Коефіцієнт
На південному узбережжі Автономної Республіки Крим	3,0
На південно-східному узбережжі Автономної Республіки Крим	2,5
На західному узбережжі Автономної Республіки Крим	2,2
На Чорноморському узбережжі Миколаївської, Одеської та Херсонської областей	2,0
У гірських та передгірних районах Закарпатської, Львівської, Івано-Франківської областей	2,3
Узбережжя Азовського моря та інші курорти	1,5

Таблиця 5.4.

Коефіцієнти, які враховують місця розташування населених пунктів на території, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи

Розміщення населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	Коефіцієнт
Зона відчуження	0,5
Зона безумовного (обов'язкового) відселення	0,6
Зона гарантованого добровільного відселення	0,80

Визначивши середню грошову оцінку одного квадратного метра населеного пункту, визначають середню вартість одного квадратного метра землі в економіко-планувальній зоні (Цнз).

Розрахунки роблять за формулою:

$$\text{Цнз} = \text{Цнм} \times \text{Км}_2 \quad (5.4)$$

де Км_2 - коефіцієнт, який враховує будівну цінність в межах економіко-планувальної зони.

Значення коефіцієнта Км_2 визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

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

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки в межах кварталу (Цн) визначається за формулою:

$$\text{Цн} = \text{Ценз} \times \text{Кф} \times \text{Км}_3 \quad (5.5)$$

де Км_3 - коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони (локальні фактори) (табл. 4.4).

Загальний коефіцієнт Км_3 визначається як добуток по факторних локальних коефіцієнтів.

Таким чином, визначається вартість одного квадратного метра землі в кожному кварталі в розрізі категорій земель.

Маючи ці дані, визначають вартість забудованих земель в кожному кварталі (як добуток вартості одного квадратного метра забудованих земель на площу), а потім – в населеному пункті, як суму цих добутоків.

5.2. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення на території населеного пункту визначається за Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. №831 та відповідно Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, (затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017р. № 262, Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 31 травня 2017 р. за № 679/30547).

В основу визначення грошової оцінки земель покладено рентний дохід, що створюється при виробництві зернових культур, який розрахований за даними економічної оцінки земель (1998р.).

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в населеному пункті проводиться окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сінокосами і пасовищами. Грошова оцінка земель, що використовуються як сільськогосподарські угіддя, визнача-

ється на основі шкал грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

Грошову оцінку земель певної агровиробничої групи ґрунтів (G_{agr}) розраховують за формулою:

$$G_{agr} = G_u \times B_{agr} : B, \quad (5.6)$$

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

G_u - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя, гривень за гектар;

B_{agr} - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

B - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя.

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів в межах населеного пункту наведені в технічній документації. Суміжним господарствам слід вважати сільськогосподарське підприємство, що знаходиться на території сільської ради. Грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь в суміжному господарстві наведена в технічній документації. По кожному угіддю грошова оцінка визначається як сума добутків площ його агровиробничих груп ґрунтів на їх грошову оцінку. Грошова оцінка забудованих земель і грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, в сумі становитимуть загальну оцінку населеного пункту. Результати грошової оцінки земель за функціональним використанням в загальному населеному пункті відображаються в технічній документації.

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

$$G_{zd} = \sum (P_{agr} \times G_{agr}) + P_{nsg} \times G_{nsg}, \quad (5.7)$$

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

P_{agr} - площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

P_{nsg} - площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель

під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

Гнсг - норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» (затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016р. № 489, Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 19 грудня 2016 р. за № 1647/29777.

<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>

2. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М. та ін. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Київ.- 2007.- 620с.

3. Оцінка земель. Ступеня М.Г.-Новий світ. - Львів. - 2008.-311с.

4. Нормативно-правові акти землекористування,- Довідник.- Академвидщав.- Київ.- 2007.- 313с.

5. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. №831<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF/paran11#n11>

6. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, (затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017р. № 262, Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 31 травня 2017 р. за № 679/30547).

<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17#n13>

Технічна документація
Витраті на облаштування села

Показники та одиниці виміру	Вартість за станом на 01.01.1991р.
Інженерна підготовка території:	
- намив, насипка, рекультивация, куб.м. на 1 га	163149
- берегоукріплення, км	42498
- протиерозійні, протизсувні споруди, км або од	20657
Водопостачання:	
- головні споруди, од.	21427
- магістральні мережі, км	16737
Каналізація:	
- головні споруди, од.	18689
- магістральні мережі, км	10258
Теплопостачання:	
- головні споруди, од.	35269
- магістральні мережі, км	90240
Електропостачання:	
- головні споруди, од.	22890
- магістральні мережі, км	3170
Телекомунікації:	
- головні споруди, од.	13734
- магістральні мережі, км	3170
Газопостачання:	
- головні споруди, од.	11419
- магістральні мережі, км	10204
Вулично - дорожна мережа з твердим покриттям:	
- магістральні вулиці, км	4777
- житлові вулиці, км	11280
- мости та шляхопроводи, од.	7432
Зовнішнє освітлення, км	
Дощова каналізація:	
- головні споруди, од.	3270
- магістральні мережі, км	20786
Санітарна очистка, од	13566
Озеленення, га	12652
Внутрішній транспорт (автостанція)	38530

Додаток Б

Шкала бонітування ґрунтів, розповсюджених
на території населеного пункту

Шифр агро-групи	Найменування	Бал бонітету			
		рілля	багаторічні насадження	сіножа-ті	пасо-вища
1	2	3	4	5	6
60е	Чорноземи звичайні мало гумусні важкосуглинкові	56	51	46	42
65е	Чорноземи звичайні слабозмиті важкосуглинкові	49	45	41	37
66е	Чорноземи звичайні середньо-змиті важкосуглинкові	37	34	31	28
164л	Солончаки легкоглинисті	3	3	2	1
210е	Намиті чорноземно-лучні та лучні важко суглинкові ґрунти	69	63	57	52
61е	Чорноземи звичайні мало гумусні неглибокі важкосуглинкові	41	37	34	31
65е	Чорноземи звичайні слабозмиті важкосуглинкові	38	35	32	29
66е	Чорноземи звичайні середньо-змиті важкосуглинкові	30	27	25	23
67е	Чорноземи звичайні сильно-змиті важкосуглинкові	24	22	20	18
85е	Чорноземи не солонцюваті на цільних глинах середньо глинисті	33	30	27	25
97д	Чорноземи щебенюваті середньо змиті середньо суглинкові на елюві щільних порід (магматичних)	20	18	16	15

Продовження Додатку Б

1	2	3	4	5	6
121е	Лучно-чорноземні важко суглинкові ґрунти	53	48	44	40
133'е	Заплавні чорноземно-лучні та лучні важко суглинкові ґрунти	46	42	38	35
134е	Чорноземно-лучні та лучні слабо солонцюваті слабо засолені важко суглинкові ґрунти	39	35	32	29
134'е	Заплавні чорноземно-лучні та лучні слабо солонцюваті слабо засолені важко суглинкові ґрунти	32	29	26	24
143е	Болотні неосушені солончакові важко суглинкові ґрунти	4	4	3	3
143''е	Лучно-болотні неосушені солончакові важко суглинкові ґрунти	6	5	4	3
143'''е	Заплавні Лучно-болотні неосушені солончакові важко суглинкові ґрунти	6	5	4	4
215е	Розмиті важко суглинкові ґрунти та виходи лесових порід	4	4	2	3
219е	Сучасні руслові важко суглинкові виклади	4	4	3	2
223е	Комплекси техногенно-деформованих ґрунтів важко суглинкові	20	18	16	15
59д	Чорноземи звичайні глибокі мало гумусні середньо суглинкові	55	50	45	41
65д	Чорноземи звичайні слабо змиті середньо суглинкові	45	41	37	34
121д	Лучно-чорноземні середньо суглинкові ґрунти	61	55	50	45

Продовження Додатку Б

1	2	3	4	5	6
133д	Чорноземно-лучні та лучні середньо суглинкові ґрунти	64	58	53	48
165д	Чорноземно-лучні та лучні глейові середньосолоділі середньо суглинкові ґрунти	20	18	16	15
209д	Намиті чорноземи середньо суглинкові	67	61	55	50
65д	Чорноземи звичайні слабо змиті середньо суглинкові	45	41	37	34
66д	Чорноземи звичайні середньозмиті середньо суглинкові	34	31	28	25
67д	Чорноземи звичайні сильнозмиті середньо суглинкові	29	26	24	22
123д	Лучно-чорноземні слабозасолені середньо суглинкові ґрунти	42	38	35	32
209д	Намиті чорноземи середньосуглинкові	67	61	55	50
92в	Чорноземи на пісках супіщані	27	25	23	21
121г	Лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти	48	44	40	36
121д	Лучно-чорноземні середньо суглинкові ґрунти	61	55	50	45
133д	Чорноземно-лучні середньо суглинкові ґрунти	64	58	53	48
133'г	Заплавкі чорноземно-лучні легкосуглинкові ґрунти	42	38	35	32
133'д	Заплавкі чорноземно-лучні середньо суглинкові ґрунти	49	45	41	37

Продовження Додатку Б

1	2	3	4	5	6
135д	Чорноземно-лучні та лучні середньо солонцюваті середньо суглинкові ґрунти	31	28	25	23
135'д	Заплавкі чорноземно-лучні та лучні середньосолонцюватит і середньо суглинкові ґрунти	28	25	23	21
136д	Чорноземно-лучні та лучні слабо солонцюваті ґрунти в комплексі з солонцями 10-30% середньосуглинкові	37	34	31	28
141''д	Лучно-болотні неосушені середньо суглинкові ґрунти	5	5	4	2
141''' д	Заплавкі лучно-болотні неосушені середньосуглинковаі ґрунти	4	4	3	2
165д	Чорноземно-лучні та лучні глейові середньосуглинкові ґрунти	20	18	16	15
175б	Дернові неглибокі зв'язно-піщані ґрунти	12	11	10	9
175в	Дернові неглибокі супіщані ґрунти	17	15	14	13
175г	Дерново неглибокі легкосуглинкові ґрунти	15	14	13	12
60г	Чорноземи звичайні мало гумусні легкосуглинкові	41	37	34	31
65г	Чорноземи звичайні слабо змиті легкосуглинкові	33	30	27	25
92в	Чорноземи на пісках незмиті та слабо змиті супіщані	27	25	23	21
93в	Чорноземи на пісках середньо та сильно змиті супіщані	20	18	16	15

Продовження Додатку Б

1	2	3	4	5	6
121в	Лучно-чорноземні супіщані ґрунти	31	28	25	23
121г	Лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти	48	44	40	36
133в	Чорноземно-лучні супіщані ґрунти	39	35	32	29
133'в	Заплавні лучні супіщані ґрунти	34	31	28	25
133г	Чорноземно-лучні легкосуглинкові ґрунти	52	47	43	39
133'д	Заплавні лучні середньосуглинкові ґрунти	49	45	41	37
134'д	Заплавні луґні слабозасолені середньо суглинкові ґрунти	39	35	32	29
135д	Лучні середньосолонцюваті середньосуглинкові ґрунти	31	28	25	23
135'д	Заплавні лучні середньосолонцюваті середньосуглинкові ґрунти	28	25	23	21
138'д	Заплавні лучні засолені ґрунти в комплексі з солонцями	18	16	15	14
141'д	Заплавні лучно-болотні середньо суглинкові ґрунти	6	5	5	5
176б	Дернові глибокі зв'язно-піщані ґрунти	19	17	15	14
209г	Намиті чорноземи легкосуглинкові	47	43	39	35
121в	Лучно-чорноземні супіщані ґрунти	31	28	25	23
133г	Чорноземно-лучні легкосуглинкові ґрунти	52	47	43	39
133д	Чорноземно-лучні слабосолонцюваті середньосуглинкові ґрунти	64	58	53	48

Закінчення Додатку Б

1	2	3	4	5	6
135г	Чорноземно-лучні та лучні середньо солонцюваті легкосуглинкові ґрунти	28	25	23	21
135д	Чорноземно-лучні та лучні середньо солонцюваті ґрунти середньо суглинкові	31	28	25	23
136д	Чорноземно-лучні та лучні слабо солонцюваті ґрунти в комплексі з солонцями 10-30% середньо суглинкові	37	34	31	28
138д	Лучні сильно солонцюваті ґрунти та їх комплекси з солонцями 30-50% середньосуглинкові	20	18	16	15
141''д	Лучно-болотні неосушені середньо суглинкові ґрунти	6	5	4	1
141'''г	Заплавні лучно-болотні неосушені легкосуглинні ґрунти	5	5	3	2
176б	Дернові глибокі звязно-піщані ґрунти	19	17	15	14
176в	Дернові глибокі супіщані ґрунти	24	22	20	18
134д	Чорноземно-лучні слабо солонцюваті слабозасолені середньо суглинкові ґрунти	44	40	36	33

Додаток В

НОРМАТИВИ

капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя

(гривень за гектар)

Дніпропетровська область

Найменування природно-сільськогосподарського району, шифр району	Рілля, пере-логи	Багаторічні насадження			Сіножаті	Пасовища	Несільсько-господарські угіддя
		сади	виноград-ники	інші бага-торічні на-садження			
Царичанський	34 524,81	61 502,76	71 084,49	12 276,6	7 971,74	5 063,75	24 936,44
Магдалинівський	39 263,51	76 146,27	88 009,37	15 199,6	9 662,72	7 595,63	
Новомосковський	38 586,55	70 288,87	81 239,42	14 030,4	10 387,42	6 232,31	
Павлоградський	31 140,02	64 431,46	74 469,47	12 861,2	6 763,9	5 842,79	
Синельниківсько-Покровський	29 109,15	57 109,7	66 007,03	11 399,7	8 213,31	6 232,31	
Верхньодніпровський	29 786,11	62 967,11	72 776,98	12 568,9	8 938,01	7 011,35	
П'ятихатський	31 140,02	64 431,46	74 469,47	12 861,2	8 696,44	7 011,35	
Софіївсько-Томаківський	26 401,32	52 716,65	60 929,56	10 522,8	5 797,63	7 595,63	
Апостолівський	23 693,5	41 001,84	47 389,66	8 184,4	8 213,31	5 453,27	