

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ДМИТРА МОТОРНОГО
ФАКУЛЬТЕТ АГРОТЕХНОЛОГІЙ ТА ЕКОЛОГІЇ
КАФЕДРА ГЕОЕКОЛОГІЇ І ЗЕМЛЕУСТРОЮ

«Допущено до захисту» протокол засідання
кафедри ГЕЗ

№ 11 від «23» червня 2023 року

В.о. зав. кафедрою ГЕЗ

к.с.-г.н, ст.викладач _____ Максим ГАНЧУК

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

СВО «Бакалавр»

за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій» зі
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

(освітній ступень, ОПП, спеціальність)

на тему: Нормативна грошова оцінка земель смт Чаплинка Чаплинської
об'єднаної територіальної громади Каховського району Херсонської області

25 ГЗ Д 003 000000 ПЗ

Виконала: студентка 21 сГЗ групи

Гнатюк Л.Р.

(прізвище та ініціали)

Консультант з ОП:	к.т.н., доцент	Михайло ЗОРЯ
Керівник:	к.т.н., доцент	Ольга МАЗИКІНА
Нормоконтроль	к.т.н., доцент (науковий ступінь, вчене звання)	Ольга МАЗИКІНА (прізвище та ініціали)

Запоріжжя – 2023 р.

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ДМИТРА МОТОРНОГО

Інститут або факультет агротехнологій та екології

Кафедра геоекології і землеустрою
(назва кафедри)

Ступінь вищої освіти Бакалавр

Галузь знань 19 «Архітектура та будівництво»
(шифр і назва)

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
(шифр і назва)

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»
(назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ

В.о. зав. кафедри ГЕЗ

к.с.-г.н., ст. викладач Максим ГАНЧУК
(підпис) (ініціали та прізвище)

«04» квітня 2023 р

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

студентці Гнатюк Людмила Русланівна
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи **Нормативна грошова оцінка земель смт Чаплинка Чаплинської об'єднаної територіальної громади Каховського району Херсонської області**

керівник роботи к.т.н., доцент Мазикіна Ольга Борисівна
(науковий ступінь, вчене звання, прізвище, ім'я, по батькові)

затверджені наказом Ректора університету від «03» квітня 2023 р. № 105/1-С

2. Строк подання студентом роботи « 19 » червня 2023 р.

3. Вихідні дані до роботи: Закони України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельний кодекс України, Постанови Кабінету Міністрів, чинні нормативні акти та інструкції, матеріали Держгеокадастру, Головного управління статистики, науково-періодична література з теми дослідження.

4. Перелік питань, які потрібно розробити: Природно-економічна характеристика території селища міського типу Чаплинка. Земельно-оціночна структуризація населеного пункту. Грошова оцінка земель. Охорона праці.

5. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав (дата)	завдання прийняв
Розділ 4 Охорона праці	Михайло ЗОРЯ, к.т.н., доцент, завідувач кафедри цивільної безпеки	04.04.2023	04.04.2023

6. Дата видачі завдання 04.04.2023 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи (місяць)	Відмітка керівника про виконання (засвідчується підписом)
Розділ 1 Природно-економічна характеристика території селища міського типу чаплинка	Березень	Виконано
Розділ 2 Земельно-оціночна структуризація населеного пункту	Квітень	Виконано
Розділ 3 Грошова оцінка земель	Квітень	Виконано
Розділ 4 Охорона праці	Травень	Виконано
Висновки	Травень	Виконано

Студентка

(підпис)

Л.Р. Гнатюк

(ініціали та прізвище)

Керівник роботи

(підпис)

О.Б. Мазикіна

(ініціали та прізвище)

АНОТАЦІЯ

Гнатюк Л.Р. Нормативна грошова оцінка земель смт Чаплинка Чаплинської об'єднаної територіальної громади Каховського району Херсонської області. – Кваліфікаційна робота. Кафедра геоecології і землеустрою. – Запоріжжя, Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного, 2023.

Текст викладений на 59 сторінках, містить 4 розділів, 16 таблиць, 2 рисунки, 25 літературних джерел.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше як один раз на 7-10 років. Грошова оцінка землі є вихідною базою для здійснення операцій з земельними частками (паями), ринкова ціна яких визначається на основі співвідношення попиту і пропозиції, а також для встановлення стартової ціни земельних ділянок несільськогосподарського призначення при їх продажу на конкурентних засадах.

Ключові слова: землеустрій, нормативна оцінка, грошова оцінка.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
1 ПРИРОДНО-ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ СЕЛИЩА МІСЬКОГО ТИПУ ЧАПЛИНКА.....	9
1.1 Загальні відомості про селище міського типу Чаплинка.....	9
1.2 Природно-кліматичні умови смт Чаплинка	11
1.3 Уточнення планово-картографічного матеріалу та інформаційна база для грошової оцінки.....	12
1.4 Складання карт ґрунтового покриття території смт Чаплинка.....	16
1.5 Вихідна інформація для визначення базової вартості земель	17
2 ЗЕМЕЛЬНО-ОЦІНОЧНА СТРУКТУРИЗАЦІЯ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	21
2.1 Визначення оціночних одиниць	21
2.2 Встановлення меж економіко-планувальних зон та визначення меж розташування земельних ділянок.....	23
2.3 Визначення функціональних та локальних факторів у межах населеного пункту	28
3 ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ.....	32
3.1 Грошова оцінка забудованих земель.....	32
3.2 Грошова оцінка сільськогосподарських угідь.....	38
3.3 Грошова оцінка окремої земельної ділянки	42
3.4 Зведені показники грошової оцінки земель	45
3.5 Розгляд, погодження та затвердження матеріалів грошової оцінки населеного пункту	46
3.6 Державний контроль за використанням та охороною земель	48
4 ОХОРОНА ПРАЦІ	51
4.1 Заходи з охорони праці.....	51
4.2 Заходи з охорони навколишнього середовища	53
ВИСНОВКИ.....	55
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	57

ВСТУП

Закон України "Про оцінку земель" визначає, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну [2].

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

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Цей вид грошової оцінки використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою.

Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог цього Закону, Закону України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні", а також інших нормативно-правових актів.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту складається технічна документація, яка затверджується сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки громадяни можуть отримати виключно через

Центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

З адресами ЦНАПів можна ознайомитися на сайті Держгеокадастру.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше як один раз на 7-10 років. Грошова оцінка землі є вихідною базою для здійснення операцій з земельними частками (паями), ринкова ціна яких визначається на основі співвідношення попиту і пропозиції, а також для встановлення стартової ціни земельних ділянок несільськогосподарського призначення при їх продажу на конкурентних засадах.

Новий Земельний кодекс у статті 202 закріпив застосування експертної оцінки поряд з нормативною [1,24].

НГО – це нормативна грошова оцінка, яка для земель сільськогосподарського призначення здійснюється розробниками документації із землеустрою, які мають сертифікованих інженерів-землевпорядників згідно статті 26 Закону "Про землеустрій" від 22.05.2003 р. № 858. Як правило, вони працюють у кадастрових центрах та науково-дослідних інститутах з землевпорядкування. Інформація заноситься до Держгеокадастру.

Повна нормативно грошова оцінка земель по всій території України була проведена ще у 2018 році. Але зрозуміло, що з часом стан земель і властивості ґрунтів можуть змінюватись. Тому в останні роки є побажання аграріїв надати їм можливість оновлювати оцінку своїх земельних ділянок і внесли певні зміни, що забезпечить справедливу ціну на землю та ефективну реалізацію земельної реформи.

Реалізація постанови передбачає виключення положень щодо обов'язковості використання результатів загальнонаціональної Нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення для надання відомостей із Державного земельного кадастру. Також надано можливість власнику або землекористувачу замовляти проведення НГО окремої земельної ділянки до спливу строку, визначеного частиною другою статті 18 Закону України "Про оцінку земель"[24].

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель с/т Чаплинка Каховського району розробляється з метою створення умов для економічного розвитку земельних відносин на території с/т Чаплинка, зокрема, з метою наповнення бюджету с/т Чаплинка капіталізації рентного доходу, що отримується залежно від функціонального використання земельних ділянок на території селища, оскільки норматив грошова оцінка використовують для визначення розміру земельного податку, орендної плати, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [2].

Нормативна грошова оцінка земель проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності.

1 ПРИРОДНО-ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ СЕЛИЩА МІСЬКОГО ТИПУ ЧАПЛИНКА

1.1 Загальні відомості про селище міського типу Чаплинка

Чаплинка — селище міського типу в Україні, у центральній частині Причорноморської низовини, колишній районний центр Чаплинського району Херсонської області, колишній центр Чаплинської волості. Населення на 1 січня 2020 року становить 9622 осіб [18].

26 серпня 2016 року прийнято рішенням №114 про утворення Чаплинської селищної об'єднаної територіальної громади. Утворена шляхом добровільного об'єднання територіальних громад селища Чаплинка та сіл Нове, Червоний Яр, Першокостянтинівка, Кучерявоволодимирівка, Кудряве, Червона Поляна, Новий Гай, Магдалинівка, Андріївка, Чорна Долина, Балтазарівка, Морозівка, Рачівка, Скадовка, Білоцерківка. Громада створена з метою забезпечення на своїй території для усіх членів дотримання права рівного доступу до усіх послуг, що надаються [25].

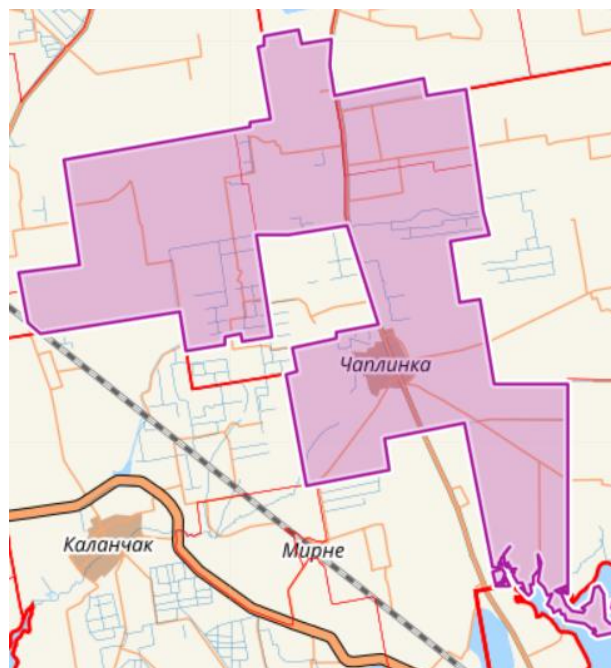


Рисунок 1 – Чаплинська селищна територіальна громада

Загальна кількість мешканців і мешканок складає 18077 осіб. Територія громади займає 64700 га, за формою вона нагадує трапецію [25].

Середня відстань від сіл до селища складає 20 км. Найбільш віддалені від Чаплинки населені пункти - Білоцерківка 36 км і Скадовка 30 км. Найближче до адміністративного центру громади лежать села Нове віддалене лише на 6 км, Преображенка віддалене на 7 км, Червоний Яр 10 км.

ОТГ має добре транспортне сполучення з Херсоном і Каховкою. Відстань від Чаплинки до обласного центру складає майже 120 км. ОТГ характеризується значними розбіжностями між селищем і сільськими територіями у рівні й умовах життя, а також рівні розвитку. Районний центр Чаплинка - важливий адміністративний центр, в якому можна отримати різні послуги. Натомість села здебільшого мають аграрний характер. У сільській місцевості занедбана інфраструктура і низький рівень надання комунальних послуг [18].

Найменший населений пункт - Чорна Долина, в якій проживає лише декілька осіб. Чергова проблема ОТГ - від'ємний природній приріст населення, внаслідок якого, не зважаючи на змінне сальдо міграції, зменшується кількість мешканців і мешканок громади.

Смт Чаплинка заснована в 1794 році. Його площа складає 130 м². Географічне розташування вважається центральною південною частиною Херсонщини, розташована на перехресті автошляхів Асканія Нова – Каланчак та Каховка – Перекоп. Зв'язок смт Чаплинка з обласним центром здійснюється по територіальній автодорозі загальнодержавного значення Ростов – Одеса – Рені, пролягаючи через Нову Каховку, Олешки, Херсон. Відстань до залізничної станції Каланчак 20 км.

На півночі межує з Бериславським , на сході з Генічеським, на півдні зі Скадовським , тобто омивається водами соленого Сиваського озера та заході Херсонськими районами.

Селище міського типу Чаплинка не відноситься до населених пунктів, які віднесено до курортних. Площа смт Чаплинка 1109,4371 га. За даними Чаплинської ОТГ населення в Чаплинці складає 9862 особи [25].

1.2 Природно-кліматичні умови смт Чаплинка

Херсонська область розташована в Причорноморській низовині, в Таврійській посушливій степовій зоні півдні України. Її територія межує на заході з Запорізькою, на північному заході з Миколаївською, на півночі з Дніпропетровською областями, на південному сході з АРК Крим, омивається Чорним і Азовськими морями.

У фізико – географічному відношенні населений пункт приурочений до південної частини Причорноморської низовини, яка характеризується плоским нерозчленованим рельєфом. Низовина являє собою понижену рівнину, складену понтічного вапняка, над яким лежить червона бура глина і лісова товща. Рівнина на південь поступово знижується, рельєф дуже одноманітний, абсолютні позначки коливаються в межах від 15 до 24 м, середні абсолютні позначки складають 18-22 метра, ухил в межах 0,001-0,005 [18, 25].

Головною особливістю гідрографії району є відсутність його території поверхневих вод річок, озер, великих водосховищ. Територія району на півдні на значному протязі омивається водами Сиваша.

За кількістю артезіанської води району цілком задовольняється вимогам питного водопостачання, як для населення, так і для тваринництва, а також іригаційним вимогам.

За природно кліматичними ознаками територія Чаплинки входить до III-Б кліматичний підрайон III кліматичного району з розрахунковою зимовою температурами повітря - 19°C. Клімат розглядаємої території помірно-континентально з відносно високим літніми температурами повітря, короткою зимою і різновираженою посушливістю [25].

Середня річна температура повітря складає +9,3°C. Найтеплішим місяцем є липень із середньомісячною температурою +23°C і найхолоднішим – січень із температурою – 4,5°C. Абсолютний річний максимум температури повітря дорівнює +40°C, абсолютний мінімум температури повітря -35°C. Вегетаційний період поставляє 215-225 днів.

Максимальна глибина промерзання ґрунту складає 105см. Відносна середньорічна вологість повітря від 70 до 73%.

Кількість днів з відносною вологістю 30% і менше (посушливі дні) досягає 50 днів на рік. Середньо багаторічна кількість опадів змінюється від 350 до 450 мм середньо багаторічним значенням для смт Чаплинка - 358 мм. Більша їх частина (близько 70%) випадає в теплий період року. Середня висота снігового покриву 10 см, максимальна 35см [18].

В межах розглядаємої території у холодний період року переважають північні і північно-східні вітри, в літній південно-західні. Середньорічна швидкість вітру складає 4-5 м/с, максимальна швидкість вітру з ймовірністю 5% досягає 25 м/с. Найчастіше сильні вітри спостерігаються у весняно-літній період.

Селище міського типу Чаплинка не входить в перелік населених пунктів, забруднених в результаті аварії на ЧАЕС. РайСЕС проводить плановий контроль за потужністю експозиційної І гама - фону. Показники знаходяться в межах нормативів і не перевищують мкр/год, а щільність забруднення ґрунту цезієм-137 не перевищує 1 ки/км². По даному фактору система планувальних обмежень відсутня [25].

Електропостачання здійснюється від "Чаплинка" - 35/10 кВ по системі ПЛ 10 і 0,4 кВ. Рівні електромагнітного фону в межах технічного відводу підстанції не перевищують нормативів. Система планувальних обмежень відсутня. Нормативні розриви від ПЛ співпадають технічним відводом і становлять 5 м від крайньої підвіски проводів. Проектом вимоги враховані.

Основним джерелом шуму є автодорога Т-22 з твердим покриттям, що забезпечує зв'язок розташованих населених пунктів напрямком Нова Каховка – Армянск з мережею місцевих доріг [25].

1.3 Уточнення планово-картографічного матеріалу та інформаційна база для грошової оцінки

Інформаційною базою для грошової оцінки земель служили матеріали

Генерального плану смт Чаплинка, затвердженого Рішенням Чаплинської селищної ради Чаплинського району Херсонської області "Про затвердження Генерального плану смт Чаплинка Чаплинського району Херсонської області" від 21.11.2016 № 140, проект формування території і встановлення меж смт Чаплинка, матеріали ґрунтових обстежень земель, матеріали економічної оцінки земель та бонітування ґрунтів, земельно-облікові матеріали, статистичні і нормативні дані про витрати на облаштування території населеного пункту. В результаті проведення робіт складено креслення план-схеми селища в масштабі 1:5000 з відображенням меж кварталів, земельних угідь та категорій земель, визначено площі земель різних категорій та угідь, складена експлікація земель.

Громадський центр Чаплинки розміщений уздовж центральної вулиці Грушевського та вулиці Парковій і на пересічних вулицях Пушкіна, Каланчацька і Асканійська [18].

Громадський центр сформований одно та чотирьох поверховими будинками культурно - побутового призначення по вул. Грушевського та в вул. Паркова. Транзитний транспорт винесено на об'їзну дорогу.

Селище міського типу Чаплинка в цілому розташовано компактно і має приблизно однакову протяжність у всіх напрямках та дорівнює приблизно 3,5 км. Територія упорядкована, численні вулиці асфальтне мощення, та майже всі освітлені.

Основною структурною віссю селища є вул. Грушевського, на якій зосереджені основні культурно-побутові та громадські будівлі. Вона має міжміські, міжселищні транспортні зв'язки Крим, Каховка тощо.

Іншою структурною віссю є вул. Асканійська, її продовженням є зона відпочинку з водоймою [25].

Таким чином вся селищна територія ділиться на 4 групи житлових кварталів. У кожній групі кварталів зосереджені основні установи повсякденного обслуговування.

Чаплинка - це важливий адміністративний, торгівельний і сервісний центр, а села носять здебільшого аграрний характер. У Чаплинці розташований головний у

районі ринок. Ціни на ринку відносно високі. Це наслідок, зокрема, високого попиту, який формують військові, які розташовані тут у зв'язку із близькістю анексованого Росією Криму. Ринком користуються також місцеві мешканці, що свідчить про рівень їх заможності. На території селища працюють також кілька супермаркетів, що також підтверджує купівельну спроможність мешканців і мешканок селища.

Багато мешканців і мешканок Чаплинки заробляють, здаючи в оренду житло. Найбільший попит тут створюють згадувані вже військові. У селищі розвивається місцеве підприємництво.

Відомим місцевим виробником є фабрика, на якій виготовляють масло і сир з Чаплинки. На території Чаплинки діє 5 автозаправних станцій, що позитивно впливає на доходи бюджету ОТГ.

Комунальна інфраструктура не повна, перебуває у поганому технічному стані. Особливо це характерно для сільських територій. Проблемою є недостатньо розгалужений і зношений водопровід, збудований з азбестових труб. У селах вода подається тільки декілька годин на добу. Каналізаційна мережа є тільки у Чаплинці. Існують очисні споруди, проте вони мають малу продуктивність та неефективні. Вся мережа є застарілою і вимагає суттєвого ремонту [25].

Озеленення населеного пункту представлено зеленими насадженнями загального користування, парками, скверами, насадженнями в громадському центрі, на шкільних ділянках, а також садами присадибних ділянок.

На східній околиці по вул. Шевченко між вул. Садова та Асканійська розташовано кладовище. Сміттєзвалище загальною площею 3,9001 га (кадастровий номер 6525455100:04:001:0230, витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 21.01.2017 № 16482695), розташовано в 1,3 км на південний захід від межі населеного пункту смт Чаплинка, до найближчих житлових будинків на відстані 1,6 км [18].

Відповідно та довідки, наданої Чаплинською селищною радою від 15.05.2020 № 965/02-19 на території смт Чаплинка розташована природня водойма площею

5,9485 га, яка в даний час не використовується для риборозведення та в подальшому не планується.

Таблиця 1- Склад земель на території селища міського типу Чаплинка

Територіальні елементи	Площа, га
1	2
Територія населеного пункту у встановлених межах	1109,4371
1. Територія, яка приймається для визначення базової вартості 1м ² земель села	904,7854
Забудовані землі, з них	316,6264
- під житловою забудовою	82,3890
- землі промисловості	80,9604
- землі комерційного використання	72,8414
- землі громадського призначення	39,9237
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	7,1508
- землі змішаного використання	1,000
- землі технічної інфраструктури	17,1800
- землі відпочинку та інші відкриті землі	263,8512
- ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських споруд	339,4889
2. Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м ² земель населеного пункту, в тому числі:	204,6517
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	48,8075
Інші землі (під господарськими будівлями і дворами)	149,8957
Внутрішні води	5,9485

Серйозною загрозою для природного середовища і населення є також викиди кримської фабрики з виробництва двоокису титану. Дощ або вітер з Криму заносить на територію ОТГ небезпечні хімічні сполуки [25].

Наведена вище коротка характеристика території селища вказує на певну

однорідність забудованої території селища. Зона центру є сформованою. Зони обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря та, зон перевищення припустимого рівня шуму від аеродромів, ареалів забруднення ґрунтів на територіях, зайнятих породними відвалами і териконами відсутні.

1.4 Складання карт ґрунтового покритву території смт Чаплинка

Ґрунти та геологічна будова. Згідно агроґрунтового районування України територія смт Чаплинка входить в Генічесько-Присивашський район. Ґрунти сформовані на лісовидних суглинках в умовах перевищення випарування і опадами, при глибокому заляганні підґрунтовий вод за участі легкорозчинних солей. Ґрунтовий покритв на даній території представлений темно-каштановими слабо середньо-солонцюватими ґрунтами [18].

Інженерно-геологічні умови. В інженерно-будівельному відношенні територія характеризується сприятливими інженерно-геологічними умова ґрунти мають просадкові якості при замочуванні. Ґрунтові умови за просадковістю відносяться до І типу. Корозійна активність по відношенню до металу – висока. Підґрунтові води знаходяться на глибині 18-20 м від поверхні землі.

Ґрунтовий покритв земель смт Чаплинка представлений слідуючими агровиробничими групами ґрунтів.

Таблиця 2 – Якісний стан ґрунтового покритву смт Чаплинка

Шифр агро груп	Назва	Середньозважений бал бонітету			
		рілля	багаторічні насадження	пасовища	сіножаті
112e	Темно-каштанові слабодефельовані важкосуглинкові ґрунти	33	25	32	32
113e	Темно-каштанові середньодефельовані важкосуглинкові ґрунти	29	25	28	28
167e	Лучно-каштанові глеюваті важко-суглинкові ґрунти	29	13	28	30

215e	Виходи рихлих лесовидних важко-суглинкових порід	6	6	6	6
------	--	---	---	---	---

При складанні карт ґрунтового покриття використані дані Порталу загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення <https://ngo.land.gov.ua> Херсонського державного підприємства геодезії, картографії та кадастру Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру, про що видана довідка про якісний стан ґрунтового покриття земель смт. Чаплинка від 12.05.20 року №1/213 та матеріалів попередньої нормативної грошової оцінки земель, яка засвідчена копією Технічної документації нормативної грошової оцінка, яка була виконана 2012 році [18, 25].

Землі населених пунктів розташовані в 06 Чаплинському природно-сільськогосподарському районі.

1.5 Вихідна інформація для визначення базової вартості земель

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування території і детальні плани території, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та статистичної звітності.

Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах.

Для визначення базової вартості 1м² земель смт Чаплинка зібрані статистичні та нормативні дані про витрати на освоєння та облаштування території селища міського типу. Ці витрати включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, утому числі зовнішнє освітлення, слабкострумних пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок проведення оцінки згідно законодавства.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів відповідно до законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики та органів місцевого самоврядування.

Збір вихідних даних для смт Чаплинка проводиться по окремих видах інфраструктурного облаштування за формами єдиного зразку, в яких відображені наявні об'єкти інженерної, транспортної та природоохоронної інфраструктури в натуральних і вартісних показниках з одночасним їх відображенням на графічному матеріалі. Це забезпечує необхідний контроль за повнотою та достовірністю наданих відомостей [3,4].

В разі відсутності в статистичній звітності вартісних показників по окремих об'єктах інфраструктурного облаштування території їх відновна вартість обчислювалась на підставі укрупнених показників відновної вартості. Індексація відновної вартості здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України.

Аналіз засвідчив, що по переважній більшості наданих показників окремих елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури села наведена повна відповідна, але і є балансована вартість. В зв'язку з цим для розрахунку повної відповідної вартості елементів інфраструктури використовувались натуральні показники.

Більшість характеристик, пов'язаних з дорожньою інфраструктурою і безпекою на дорогах, були оцінені мешканцями дуже критично. Особливо низькі оцінки отримала якість/стан дорожнього покриття.

На противагу позитивно були оцінені питання, пов'язані з громадським транспортом: якість і доступність громадського транспорту, а також транспортне сполучення між населеними пунктами об'єднаної громади.

Мешканці незадоволені з функціонування системи каналізації та відсутності можливості сортування твердих побутових відходів. Можливість сортування

твердих побутових відходів сильно впливає на загальну оцінку якості життя в громаді [3,4].

Загалом мешканці добре оцінюють питання, пов'язані з природним середовищем і оточенням людини в громаді. Особливо високі оцінки отримала чистота публічного простору: прибирання площ, парків, вулиць, що можна прийняти за прояв задоволення з роботи служб благоустрою.

Таблиця 3 - Витрати на освоєння та облаштування території смт Чаплинка

Назва показників	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість	
			тис.грн	%
Водопостачання			164829,98	30,24
Місцеві артезіанські вузли	тис.м ³ /доб.	8,462	15240,90	
Водопроводі насосні станції	тис.м ³ /доб.	50	90055,00	
Інженерні мережі 100мм	км	71,3	55036,47	
Інженерні мережі 200мм	км	3,8	4497,604	
Каналізація			27754,81	5,09
Насосна станція перекачки побутових і виробничих вод	тис.м ³ /доб.	1,5	617,52	
Інженерні мережі господарської фекальної каналізації 200мм	км	15,2	14079,456	
Інженерні мережі господарської фекальної каналізації 400мм	км	2,5	2830,30	
Інженерні мережі господарської фекальної каналізації в середньому	км	8,8	8220,60	
Очисні споруди каналізації	тис.м ³ /доб.	0,75	2006,94	
Газопостачання			57555,53	10,56
Газо регуляторні пункти	об'єкт	19	25832,92	
Інженерні мережі	км	73,20	31722,61	
Електропостачання			81690,43	
ЛЕП повітряна	км	196,20	42241,93	
Трансформаторні підстанції	одиниця	91	35296,01	
Розподільчий пункт РП	одиниця	1	4152,47	
Вуличне освітлення			119,412	0,02
Встановлення мачт і світильників зовнішнього освітлення	км	136,5	119,41	
Телекомунікації та зв'язок			10314,98	1,89
АТС	номер	2300	6746,40	
Телефонні інженерні мережі	км	81	3278,69	
Радіовузол	об'єкт	1	58,98	
Інженерні мережі радіозв'язку	км	42,9	230,90	

Санітарна очистка			26309,02	4,83
Вулично-дорожня мережа			176489,19	32,38
Житлові щебневі вулиці бм	100м ²	75	1404,39	
Вулиці бм	км	43,24	137246,04	
Міські дороги	км	1,54	37838,75	
Разом			545063,401	100

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території смт Чаплинка на 2020 рік становить 545063401,78 грн.

Витрати на освоєння та облаштування території *B*, у гривнях становлять з розрахунку на 1м² земель

$$B = \frac{545063401,78}{9047854} = 260,24 \text{ грн.}$$

2 ЗЕМЕЛЬНО-ОЦІНОЧНА СТРУКТУРИЗАЦІЯ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

2.1 Визначення оціночних одиниць

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 ренто утворюючих факторів [3,4].

Головним в земельно оціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворюючими факторами, які впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів. Додержання цього принципу гарантує врахування рентоутворюючої природи окремих елементів території на різних ієрархічних рівнях: від населеного пункту в цілому до земельної ділянки.

Процедура економіко-планувального зонування передбачає:

- аналіз природно-планувальних особливостей території населеного пункту як просторової бази;
- виділення земельно-оціночних одиниць, що характеризується відносно однорідними споживчими властивостями;
- по факторну та інтегральну оцінку ступеня цінності території населеного пункту в розрізі земельно-оціночних одиниць;
- об'єднання земельно-оціночних одиниць в економіко-планувальні зони за ступенем цінності території та її функціональним призначенням.

Неодмінною умовою економіко - планувального зонування є виділення землеоціночних одиниць (оціночних районів) — територіально і функціонально визначених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка властивостей земель населених пунктів. Слід пам'ятати, що оціночні райони є робочими одиницями оцінки, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Чим детальніша землеоціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату

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

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом, групою кварталів садибної забудови. Сукупність усіх земле оціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту. Після аналізу функціонально-планувальної структури смт. Чаплинка було виділено 49 оціночних районів.

Як правило, кожна земельно оціночна одиниця характеризується такими факторами:

1) Доступність. Ця характеристика включає аналіз і оцінку доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, місць масового відпочинку;

2) Рівень інженерно-транспортного забезпечення та благоустрою території. Ця характеристика включає аналіз і оцінку мереж інженерних і транспортних комунікацій, їх довжину та щільність, а також аналіз їх головних споруд, які оцінюються з позицій місткості та зон впливу, оцінку земельних насаджень загального користування та спеціального призначення;

3) Рівень розвитку сфери обслуговування населення. Ця характеристика включає аналіз та оцінку забезпеченості населення підприємствами громадського обслуговування, комплексності та різноманітності їх функцій;

4) Економічна якість території, що описується схемами поширення різних видів забруднення повітря, води, ґрунтів, рівнем цього забруднення, а також витратами, пов'язаних з їх усуненням;

5) Привабливість середовища. Основними складовими цієї характеристики є: різноманітність місць прикладання праці; наявність історико-культурних, архітектурних та природних пам'яток, завершеність архітектурно-просторової забудови, її цінність та ступінь розвинутої планувальної структури;

б) Зручність організації діяльності. Ця характеристика визначається наявністю особливих вимог до режиму і характеру використання території, охоронні зони, зони регулювання забудови, планувальні обмеження та інше [9].

Методика оцінки окремих факторів, які впливають на величину зонального коефіцієнту K_m2 базується на розрахунку окремих індексів, що відображають вплив кожного фактору на цінність території населеного пункту. Алгоритм розрахунку відповідає таким умовам:

– значення кожного індексу розраховується від середнього значення конкретного фактору для населеного пункту, середнє значення приймається за 1,0;

– механізм зважування окремих факторів ґрунтується на методах багатомірної статистики та експертної оцінки кожного фактору.

2.2 Встановлення меж економіко-планувальних зон та визначення меж розташування земельних ділянок

Для об'єднання оціночних районів з метою встановлення економіко-планувальних зон було застосовано експертний метод оцінки, який полягає в наступному:

– заповнено анкету експертної оцінки, яка складається з декількох факторів, що впливають на значення комплексного індексу цінності району;

– встановлено оцінку окремого фактору за 5-бальною шкалою, при цьому "5" балами оцінювалось найкраще значення фактору, а балом "1" – його відсутність або найгірше значення.

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. Вагова характеристика для кожного з індексів приведена у таблиці 4.

Коефіцієнту K_{M2} є добутком по факторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0 [4,5].

Таблиця 4 – Вагові коефіцієнти

Назва фактору	Вага, %
Доступність до центру населеного пункту	15
Доступність до місць прикладання праці	15
Доступність до місць масового відпочинку	10
Доступність до залізничних, автовокзалів, або станцій	10
Доступність до зупинок суспільного транспорту	10
Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	10
Забезпечення поліклініками, аптеками	10
Забезпечення дитячими садками	10
Забезпечення школами	10
Всього	100

Межі та кількість економіко-планувальних зон, а також значення коефіцієнтів K_{M2} не є наперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту K_{M2} .

Методика оцінки окремих факторів, які впливають на величину зонального коефіцієнту K_{M2} базується на розрахунку окремих індексів, що відображають вплив кожного фактору на цінність території населеного пункту. Алгоритм розрахунку відповідає таким умовам [4] :

- 1) кожного індексу розраховується від середнього значення конкретного фактору для населеного пункту, середнє значення приймається за 1,0;
- 2) механізм зважування окремих факторів ґрунтується на методах багатомірної статистики та експертної оцінки кожного фактору;
- 3) граничні значення коефіцієнта K_{M2} повинні вклатися у діапазон значень 0,75-1,50.

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів Іі здійснюється шляхом зважування окремих індексів, які були розраховані в результаті пофакторної оцінки.

Анкета експертної оцінки та розрахунок комплексного індексу Іі території смт Чаплинка приведені у таблиці 5.

Таблиця 5 – Анкета експертної оцінки

Фактори	Оціночні райони									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Доступність до центру населеного пункту	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3
Доступність до концентрованих місць прикладання праці	5	5	4	5	4	5	5	5	4	4
Доступність до місць масового відпочинку	3	3	3	3	3	3	5	5	5	5
Доступність до залізничних автовокзалів	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4
Доступність до зупинок суспільного транспорту	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4
Забезпечення закладами торгівлі, харчування	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
Забезпечення поліклініками та аптеками	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3
Забезпечення дитячими садками	3	3	4	4	4	3	3	4	5	5
Забезпечення школами	3	3	4	4	4	3	3	4	5	5
Фактори	Оціночні райони									
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Доступність до центру населеного пункту	3	4	3	3	4	5	5	5	3	3
Доступність до місць прикладання праці	4	4	5	5	4	4	4	4	5	5
Доступність до місць масового відпочинку	5	5	4	4	5	5	5	5	3	4
Доступність до залізничних автовокзалів	3	4	3	3	4	4	4	4	3	3
Доступність до зупинок суспільного транспорту	3	4	3	3	4	4	4	4	3	3
Забезпечення закладами торгівлі, харчування	4	5	4	4	5	5	5	5	3	3
Забезпечення поліклініками та аптеками	3	4	3	3	4	5	5	5	3	3
Забезпечення дитячими садками	3	5	3	3	5	5	5	5	3	3
Забезпечення школами	3	5	3	3	5	5	5	5	3	3

Наступною стадією економіко-планувального зонування території населеного пункту є об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони.

Здійснюється це з метою узагальнення результатів оцінки території окремих оціночних районів та виділення однотипних за споживанням і функціональним використанням зон. При об'єднанні оціночних районів у зони враховувалась дія трьох факторів:

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

Значення зонального коефіцієнту K_{M2} для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене індексів I_i оціночних районів, які входять до цієї зони, за часткою площі району [4,5].

В результаті проведення економіко-планувального зонування у смт Чаплинка земельно-оціночних районів були об'єднані у економіко-планувальні зони, межі зон показані на кресленні схеми економіко-планувального зонування. Перелік значень коефіцієнту K_{M2} та грошова оцінка 1м^2 землі в межах економіко-планувальних зон наводяться у таблиці 6.

Таблиця 6 – Визначення зонального коефіцієнту K_{M2}

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	I_i	K_{M2}	Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	I_i	K_{M2}
I	12	1,13	1,14	II	31	1,07	1,13
	15	1,13			33	1,16	
	16	1,19			34	1,13	
	17	1,19			36	1,19	
	18	1,19			37	1,16	
	22	1,09			39	1,14	
	23	1,11			42	1,10	
	24	1,19		III	8	1,01	1,04
	25	1,20			9	1,06	
	26	1,14			10	1,04	
	27	1,14	IV	30	0,97	0,96	

	28	1,06			32	0,95	
	29	1,06			35	0,96	
					38	0,97	
V	43	0,95	0,91	VI	1,2,6	0,84	0,87
	44	1,00			3,5	0,86	
	46	1,00			4,7,13	0,90	
	47	0,84			11	0,88	
	48	0,84			19	0,84	
					20	0,87	
	49	0,84			14,21	0,9	
			VII	40,41	0,77	0,77	

2.3 Визначення функціональних та локальних факторів у межах населеного пункту

Населений пункт поділяється за функціональним використанням. Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельних ділянок, враховують відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності. Ці коефіцієнти наведено для категорій земель за різною функцією використання. Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки, встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України і земельних ресурсів від 23 липня 2010 року за №548.

Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 489 від 25.11.2016 року було затверджено новий "Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів" [3,4].

Тепер сітка коефіцієнтів функціонального використання прив'язана до Класифікації видів цільового призначення земель. Максимальний коефіцієнт функціонального використання 2,5 передбачений тільки для земель з окремими видами цільового призначення, а саме: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, будівель кредитно-фінансових установ, будівель ринкової інфраструктури, будівель закладів побутового обслуговування. Для всіх інших видів цільового призначення застосовуються суттєво нижчі коефіцієнти. Наприклад, для більшості

видів земель промисловості це 1,2 для земель транспорту 1,0 для земель рекреаційного призначення 0,5

Визначення коефіцієнту місцезоташування 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 "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів". Встановлення переліку локальних факторів та обґрунтування їх значень здійснюється з урахуванням рекомендацій "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів", на базі містобудівної документації та результатів спеціальних досліджень [2,5].

При встановленні значення локального коефіцієнту для окремої земельної ділянки необхідно обґрунтовувати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Установлення частки площі здійснюється з використанням автоматизованої системи, наприклад програмного забезпечення "Норматив+" [12].

Таблиця 7 - Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання

Код КВЦП	Функціональне використання	Коефіцієнт K_{ϕ}
Секція А 01	Землі сільськогосподарського призначення	1,0
Секція В 02	Землі житлової забудови	1,0
Секція В 03.01-03.06	Землі громадської забудови	0,7
Секція В 03.07-03.10	Землі громадської забудови	2,5
Секція С 04; 05	Землі природно-заповідного фонду	0,5
Секція С 05	Землі іншого природоохоронного призначення	0,5
Секція D 06	Землі оздоровчого призначення	0,5
Секція Е 07	Землі рекреаційного призначення	0,5
Секція G 08	Землі історико-культурного призначення	0,5
Секція Н 09	Землі лісогосподарського призначення	1,0
Секція І 10	Землі водного фонду	0,5
Секція J 11	Землі промисловості	1,2
Секція J 12	Землі транспорту	1,0
Секція J 13	Землі зв'язку	1,2
Секція J 14	Землі енергетики	0,65
Секція J 15	Землі оборони	0,5
Секція К 16;17	Землі запасу, резервного фонду	0,1

Аналіз проведений в процесі виконання грошової оцінки селища міського типу виявлено 12 локальних факторів, які можуть вплинути на загальне значення коефіцієнту K_{M3} .

Для обчислення K_{M3} враховуються перераховані нижче локальні фактори. При цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,5 і вище 1,50.

Після вивчення кожної з груп локальних факторів було здійснене їх картографування [9,12].

Таблиця 8 – Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони смт Чаплинка

Групи локальних факторів	Локальні фактори	Коефіцієнти локальних факторів
Функціонально-планувальні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,20
	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності швидкісного зовнішнього транспорту	1,15
	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, пляжів	1,15
Інженерно інфраструктурні фактори	Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,95
	Земельна ділянка, що примикає до вулиці не забезпечена централізованим водопостачанням	0,95
	Земельна ділянка, що примикає до вулиці не забезпечена централізованим газопостачанням	0,95
	Земельна ділянка, що примикає до вулиці з твердим покриттям	1,00
	Земельна ділянка забезпечена централізованим водопостачанням	1,00
	Земельна ділянка забезпечена централізованим газопостачанням	1,00
Санітарно-гігієнічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні	0,96
	Місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні	1,05
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів	0,97

У разі , якщо в даних нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, що внесені до Державного земельного кадастру, одночасно наявні пари локальних факторів з кодами 006 і 007; 008 і 009; 010 і 011; 012 і 013; 014 і 015, а земельна ділянка не перетинає жодного з цих пар факторів, то коефіцієнт локальних факторів дорівнює 1,00.

У разі , якщо в даних нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, що внесені до Державного земельного кадастру, одночасно наявні пари локальних факторів з кодами 006 і 007; 008 і 009; 010 і 011; 012 і 013; 014 і 015, а земельна ділянка перетинає обидва фактори, то коефіцієнт локальних факторів 1,00.

У разі , якщо в даних нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, що внесені до Державного земельного кадастру, з пари локальних факторів наявні лише фактори групи (Б), а земельна ділянка не перетинає жодного з цих факторів, то застосовується коефіцієнт локальних факторів типу (А), що дорівнює 0,95.

У разі , якщо в даних нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, що внесені до Державного земельного кадастру, з пари локальних факторів наявні лише фактори групи (А), а земельна ділянка не перетинає жодного з цих факторів, то застосовується коефіцієнт локальних факторів типу (Б), що дорівнює 1,00.

У разі , якщо в даних нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, що внесені до Державного земельного кадастру, відсутні локальні фактори типу (А) і (Б), то коефіцієнт локальних факторів дорівнює 1,00 [12].

Якщо в даних грошової оцінки, що внесені до Державного земельного кадастру, одночасно наявні пари локальних факторів з кодами 006 і 007; 008 і 009; 010 і 011; 012 і 013; 014 і 015, або лише один фактор типу (А) чи (Б), а земельна ділянка перетинає лише один з будь-який з цих факторів, то застосовується коефіцієнт локальних факторів, якій міститься у даних нормативної оцінки земель населених пунктів та дорівнює $K=K_{\text{вн}}$.

Таблиця 9 – Коди локальних факторів згідно типу

Локальних факторів	Код	Локальні фактори	Коефіцієнти локальних факторів	Тип
Інженерно інфраструктурні фактори	006	Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,90-0,95	(А)
	007	Земельна ділянка, що примикає до вулиці з твердим покриттям	1,00	(Б)
	008	не забезпечена централізованим водопостачанням	0,90-0,95	(А)
	009	забезпечена централізованим водопостачанням	1,00	(Б)
	010	не забезпечена водовідведенням	0,90-0,95	(А)
	011	забезпечена водовідведенням	1,00	(Б)
	014	не забезпечена газопостачанням	0,90-0,95	(А)
	015	забезпечена газопостачанням	1,00	(Б)

3 ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

3.1 Грошова оцінка забудованих земель

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

Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів, крім земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення визначається за формулою 1 [3,4].

Визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів C_n , в гривнях розраховується за формулою

$$C_n = \frac{B \times H_n}{100} \times K_\phi \times K_m, \quad (1)$$

$$H_k$$

де B – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, у гривнях;

H_n – норма прибутку, 6%;

H_k – норма капіталізації, 3%;

K_ϕ - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

K_m – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Індексація нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється відповідно до статті 289 Податкового кодексу України.

Витрати на освоєння та облаштування території включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання та інше на початок проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки K_m , обумовлена трьома групами ренто утворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється

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

де K_{m1} – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення значення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

K_{m2} – зональний коефіцієнт, який враховує містобудівну цінність території в межах населеного пункту;

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

Вихідними даними для обчислення K_m є затверджені Генеральні схеми планування території України, схеми планування території областей, генеральні

плани населених пунктів у частині, яка характеризує існуючий стан населеного пункту.

Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги ренто утворюючих факторів формування загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон [3,4].

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки K_{ϕ} встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, про що було сказано у пункті 2,3. Середня, базова вартість квадратного метра земель населеного пункту буде визначатись.

Залежно від регіональних факторів місця розташування $C_{нм}$, у гривнях за один метр квадратний визначається за формулою:

$$C_{нм} = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{м1}, \quad (3)$$

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

Згідно "Порядку нормативної оцінки земель" таблиці 1.2 значення коефіцієнту $K_{м1}$ є добутком коефіцієнтів, які враховують чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції [3,4].

Згідно цих таблиць для території смт Чаплинка $K_{м1} = 1,0$

$$C_{нм} = \frac{60,24 \times 6}{3} \times 1,0 = 120,48 \text{ грн./м}^2$$

У межах населеного пункту середня, базова вартість одного метра квадратного земель деференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту, з урахуванням факторів.

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

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \times K_{м2} , \quad (4)$$

де $Ц_{нз}$ – середня для економіко-планувальної зони вартість земель .

Значення коефіцієнта $K_{м2}$ визначається як добуток пофакторних оцінок вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів $K_{м2}$ для груп населених пунктів із різною чисельністю населення з врахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Виходячі із таблиці 7 дипломної записки

$$Ц_{нз I} = 120,48 \times 1,14 = 137,35 \text{ грн./м}^2$$

$$Ц_{нз II} = 120,48 \times 1,13 = 136,14 \text{ грн./м}^2$$

$$Ц_{нз III} = 120,48 \times 1,04 = 125,30 \text{ грн./м}^2$$

$$Ц_{нз IV} = 120,48 \times 0,96 = 115,66 \text{ грн./м}^2$$

$$Ц_{нз V} = 120,48 \times 0,91 = 109,64 \text{ грн./м}^2$$

$$Ц_{нз VI} = 120,48 \times 0,87 = 104,82 \text{ грн./м}^2$$

$$Ц_{нз VII} = 120,48 \times 0,77 = 92,77 \text{ грн./м}^2$$

Виходячи із вище підрахованих формул середня вартість буде складати $Ц_{нз сер.} = 120,48 \text{ грн./м}^2$

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки функціонального використання $Ц_n$ визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$Ц_n = Ц_{нз} \times K_{\phi} \times K_{м3} , \quad (5)$$

де $Ц_{нз}$ – середня для економіко-планувальної зони вартість земель, у гривнях

Таблиця 9 – Грошова оцінка земель різного функціонального призначення

Номер	Код КВЦПЗ	Коефіцієнт K_{ϕ}
1	03.07-03.10, 03.13, 12.11	2,5
2	03.17	2,0
3	02.09 -02.10	1,5
4	10.07, 11.01-11.03, 13.01-13.03	1,2
5	02.01-02.07, 09.01-09.02, 10.06, 12.01-12.09	1,0
6	03.01-03.06, 03.11, 03.12, 03.15, 10.09	0,7
7	10.04, 10.10, 11.04, 14.01 14.02	0,65
8	02.08, 03.14, 05.00, 06.01-06.04, 7.01,08.01,09.03, 10.01-10.03, 10.05, 11.05,12.10,13.04,14.03,15.01	0,5
9	16.00, 17.00	0,1

Для земельних ділянок, інформація про які не внесена до відомості Державного земельного кадастру, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання ділянки K_{ϕ} застосовується значення 3,0. Якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код видів цільового призначення земель для земельної ділянки, коефіцієнт, який його характеризує застосовується із значенням 3,0 згідно Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства №604 від 18.12.2018 року.

Таблиця 10 – Грошова оцінка земель в розрізі економіко-планувальної зони з врахуванням K_{ϕ}

Номер зони	$K_{\phi}=2,5$	$K_{\phi}=2,0$	$K_{\phi}=1,5$	$K_{\phi}=1,2$	$K_{\phi}=1,0$	$K_{\phi}=0,7$	$K_{\phi}=0,65$	$K_{\phi}=0,5$	$K_{\phi}=0,1$
I	323,76	259,01	194,26	155,40	129,50	90,65	84,18	64,75	12,95
II	320,92	256,74	192,55	154,04	128,37	89,86	83,44	64,18	12,84
III	292,52	234,02	175,51	140,41	117,01	81,91	76,06	58,50	11,70
IV	278,32	222,66	166,99	133,59	111,33	77,93	72,36	55,66	11,13

V	255,60	204,48	153,36	122,69	102,24	71,57	66,46	51,12	10,22
VI	247,08	197,66	148,25	118,60	98,83	69,18	64,24	49,42	9,88
VII	218,68	174,94	131,21	104,97	87,47	61,23	56,86	43,74	8,75

Визначення коефіцієнту місцерозташування земельної ділянки не вичерпується значенням K_{m2} . На величину рентного доходу конкретної земельної ділянки окрім зональних факторів впливають і локальні фактори та обґрунтування їх значень згідно "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів" [3,4].

При встановленні значення локального коефіцієнту для окремої земельної ділянки необхідно обґрунтувати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Аналіз проведення в процесі виконання грошової оцінки з використанням автоматизованої системи "Норматив+" виявив 12 локальних факторів, які можуть вплинути на загальне значення коефіцієнту K_{m3} .

При цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50. Коли земельна ділянка знаходиться в кварталі, в якому поширені локальні фактори, але цей фактор не входить до вищевказаних локальних факторів, то застосовуються тільки ті локальні фактори, які відносяться до оцінюваної земельної ділянки [12,17].

При інтерполяції значення локальних факторів щодо доступності до громадського центру, зелених насаджень та зупинок зовнішнього пасажирського транспорту використовувалась відстань до центру кварталу.

Локальні фактори приймалися наявними у разі прояву їх на оціночний квартал в цілому або його частину [20].

При визначенні вартості конкретної земельної ділянки необхідно враховувати тільки ті локальні фактори, які діють на земельну ділянку та проводити інтерполяцію відповідно до відстані до центру земельної ділянки.

3.2 Грошова оцінка сільськогосподарських угідь

У реформуванні і подальшому розвитку земельних відносин в Україні важливу роль відіграє нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, яку вперше в нашій державі запроваджено у липні 1995 року Законом України "Про плату за землю" [10]

До сьогодні цей документ мав назву "Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів".

Починаючи з 2000 року грошова оцінка земельних ділянок щороку станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації якою затверджується Кабінетом Міністрів України [15].

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення виконувала і продовжує виконувати важливі економічні функції у нашій державі.

Особливу роль вона відіграла при проведенні паювання земель, переданих у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам і організаціям.

За період після проведення нормативної грошової оцінки відбулися значні зміни в аграрному секторі економіки : підвищувались ціни на промислову продукцію; темпи зростання виробничих витрат випроводжували темпи зростання врожайності сільськогосподарських культур; відмічались значні коливання реалізаційних цін по роках; скоротились внесення добрив, а відповідно і погіршилась родючість ґрунтів.

Отже, фактичні дані про ефективність виробництва зернових культур не повністю відображають різницевий (рентний) дохід на різних за родючістю ґрунтах. [5]

Для сільськогосподарських земель з 28.02.2017 року вступила в дію нова "Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення", затверджена Постановою Кабінету Міністрів України № 813 від 16.11.2016 року .

Методика не передбачає застосування коефіцієнтів функціонального призначення, натомість нормативна грошова оцінка визначатиметься на базі нормативів капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення. Сітка нових нормативів диференційована залежно від виду сільськогосподарських угідь та природно-сільськогосподарського району в межах області за один гектар [5].

Оскільки на землях населених пунктів ґрунтові обстеження, як правило, не проводились, на такі землі картографічна інформація відсутня. Розв'язання пробоеми полягає лише у визначенні основних агровиробничих груп ґрунтів в межах населеного пункту за допомогою топокарти місцевості та карти агровиробничих груп ґрунтів прилеглих територій, тому всі типи ґрунтів представлені на першому кресленні. В смт Чаплинка в межах представлена такими агрогрупами.

Таблиця 12 – Агрогрупи ґрунтів смт Чаплинка

Шифр агрогрупи	Тип ґрунту
112e	Темно-каштанові слабодэфльовані важкосуглинкові ґрунтиту
113e	Темно-каштанові середньодэфльовані важкосуглинкові ґрунтиту
167e	Лучно-каштанові глеюваті важкосуглинкові ґрунти
215e	Виходи рихлих лесовидних важкосуглинкових порід

В основу оцінки покладено розрахований норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення.

Оцінка виконана для всіх категорій земель сільськогосподарського призначення, що знаходяться в межах смт Чаплинка. Таксономітричними одиницями при виконанні оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, перелік яких наведено на кресленні аркушу 1.

Землі смт Чаплинка розташовані в 06 Чаплинському природньо господарському районі.

Згідно даних загальнонаціональної оцінки земель сільськогосподарського призначення норматив капіталізованого рентного доходу 1га земель природно-сільськогосподарського району на 01.01.2021 становить [9].

Таблиця 13 – Середньозважені бали бонітетів сільськогосподарських угідь

Категорія угідь	Бал бонітету	Грошова оцінка, грн.
Рілля	32	22936,89
Багаторічні насадження	25	35646,33
Сіножаті	23	5556,06
Пасовища	24	4674,23
Несільськогосподарських угідь		24231,1

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру та документація із землеустрою.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення територіальний орган Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг за місцезнаходженням земельної ділянки видаватиме витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви [4,5].

Грошова оцінка 1 га земель агровиробничих груп ґрунтів, Γ_{agr} розрахована за формулою:

$$\Gamma_{agr} = \frac{\Gamma \times B_{agr}}{B}, \quad (6)$$

де Γ – грошова оцінка гектара відповідних сільськогосподарських угідь на території базового сільгосппідприємства;

B – середній бал бонітету угідь по базовому сільського підприємству;

B_{agr} – бал бонітету даної агрогрупи.

Оцінка виконана для всіх категорій земель сільськогосподарського використання, що знаходяться в межах смт Чаплинка. Таксономічними одиницями при виконанні оцінки є агро виробничі групи ґрунтів, перелік яких щодо території населеного пункту наведений вище. Визначення відповідної агро виробничої групи ґрунтів в межах земельної ділянки відбувається тільки методом експертної оцінки відповідними спеціалістами на основі базової інформації приведеної в даному розділі [5].

Але згідно нової методики складання шкал нормативної грошової оцінки агро виробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району здійснюється за формулою:

$$G_{agr.} = \frac{G_y \times B_{agr.}}{B}, \quad (7)$$

де $G_{agr.}$ - нормативна грошова оцінка агро виробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень га 1 га;

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

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

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

$$G_{зд.} = \sum (P_{agr} \times G_{agr}) + P_{нсг} \times G_{нсг} \quad (8)$$

де $G_{зд.}$ - нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

$P_{agr.}$ - площа агро виробничої групи ґрунтів сільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та

іншими зеленими насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

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

Отже грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання має наступні значення.

Таблиця 15 – Грошова оцінка 1 га земель

Шифр агрогруп	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
112e	23653,67	35646,33	7730,17	6232,31
113e	20786,56	35646,33	6763,90	5453,27
167e	20786,56	18536,09	7247,03	5453,27
215e	4300,67	8555,12	1449,41	1168,56

Відповідно до пункту 9 підрозділу 6 розділу XX "Перехідні положення" Кодексу індекс споживчих цін за 2017–2023 роки, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, застосовується із значенням 100 відсотків [12,15].

3.3 Грошова оцінка окремої земельної ділянки

Грошова оцінка окремої земельної ділянки C_3 визначається як добуток грошової оцінки одного квадратного метра земель і її площі, яка встановлюється за матеріалами земельного кадастру - облікових даних за формулою:

$$C_3 = C_n \times P_3, \quad (9)$$

де C_3 – грошова оцінка земельної ділянки, у гривнях;

C_n – грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки, у гривнях;

P_3 – площа земельної ділянки, m^2 .

Грошова оцінка квадратного метра C_n , у гривнях земельної ділянки в населеному пункті визначається за формулою:

$$C_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{M1} \times K_{M2} \times K_{M3} \times K_\phi \times K_i, \quad (10)$$

де C_n - грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки;

B - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на m^2 , у гривнях;

H_n - норма прибутку, 6%;

H_k - норма капіталізації, 3%;

K_ϕ - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

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

K_{M2} - коефіцієнт, який враховує будівну цінність території в межах економіко-планувальної зон. Значення коефіцієнтів K_{M2} наведені в таблиці об'єднання земельно- оціночних районів в економіко-планувальної зони;

K_ϕ - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки. Значення коефіцієнтів K_ϕ наведені в таблиці 10 пояснювальної записки;

K_{M3} - коефіцієнт місцерозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони;

K_i – індексний коефіцієнт.

Значення коефіцієнтів K_{M3} наведені в таблиці локальних факторів в таблиці 9. У випадку, коли земельна ділянка примикає до двох чи більше вулиць з різними значеннями K_{M3} , в розрахунку використовується максимальне значення.

Земельна ділянка площею 0,022 га комерційного використання (магазин), розташована, секція В 03.07 в межах 2 економіко-планувальної зони, яка має значення $K_{м2} = 1,13$, де вартість земель з урахуванням коефіцієнту $K_{м2}$ буде дорівнювати 136,14 грн./м² при базовій вартості смт Чаплинка 120,48 грн./м².

Ділянка відноситься до земель комерційного використання і $K_{ф} = 2,50$. Згідно схеми прояву локальних факторів земельна ділянка відноситься у зоні:

- пішохідної доступності до громадських центрів 1,2;
- у зоні пішохідної доступності до парків, курортів, зелених зон 1,15.

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів на ділянку мають вплив два, тому сукупний локальний коефіцієнт $K_{м3}$ становить:

$$K_{м3} = 1,2 \times 1,15 = 1,38$$

Таким чином здійснити повну грошову оцінку ділянки комерційного використання. Вона становитиме:

$$Ц_n = 136,14 \times 2,50 \times 1,38 = 469,68 \text{ грн.}$$

На підставі листа Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру № 22-28-0.222-171/2-21 від 06.01.2021 повідомляється, що значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2020 рік становить 1,0.

Нормативна грошова оцінка всієї земельної ділянки S площею 220м² складає:

$$S = 469,68 \times 220 \times 1,0 = 103329,60 \text{ грн.}$$

Другою земельною ділянкою є грошова оцінка для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), яка відноситься до секції В 02.01 площею 0,0982 га, яка розташована в межах 3 економіко-планувальної зони, яка має значення $K_{м2} = 1,04$, де вартість земель з урахуванням $K_{м2}$ буде дорівнювати 125,30 грн./м².

Дана ділянка відноситься до земель житлової забудови і згідно таблиці $K_{ф} = 1,0$.

Згідно схеми прояву локальних факторів оцінки видно, що ділянка має сукупний коефіцієнт $K_{м3}$ становить 0,96.

$$C_n = 125,30 \times 1,00 \times 0,96 = 120,29 \text{ грн.}$$

Нормативна грошова оцінка всієї земельної ділянки з врахування індексації площею 982м^2

$$S = 120,29 \times 982 \times 1,0 = 118124,78 \text{ грн.}$$

Третьою земельною ділянкою є нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення – несільськогосподарські угіддя згідно формули (8) складає:

$$G_{з\partial} = 0,5000 \times 24231,1 = 12115,55 \text{ грн.}$$

де 24231,1 – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, грн./га

3.4 Зведені показники грошової оцінки земель

Для визначення загальної грошової оцінки земель села Вільне визначено середньозважений зональний коефіцієнт $K_{м2звж}$, за формулою:

$$K_{м2звж} = \frac{(S_i \times K_{м2i})}{S_i} \quad (11)$$

де S_i – площа і-тої економіко-планувальної зони;

$K_{м2i}$ – значення загального коефіцієнту для і-тої економіко-планувальної зони.

Таблиця 16 – Зведена грошова оцінка земель села смт Чаплинка

Склад земель	Площа, га	Середньо- зважена вартість 1м^2 , грн.	Загальна вартість земель, грн.
Територія населеного пункту у встановлених межах	1109,44	-	-

Територія, яка приймається для визначення базової вартості 1м ² земель населеного пункту	904,78	120,48	109007.89
Забудовані землі:			
в тому числі землі житлової забудови	82,3890	120,48	99262267
землі промисловості	80,9604	144,58	117052546
землі комерційного використання	72,8414	301,2	219398296
землі громадського призначення	39,9237	84,34	33671648
землі змішаного використання	1,0000	60,24	602400
землі транспорту і зв'язку	7,1508	120,48	8615283
землі технічної інфраструктури	17,1800	60,24	10349232
землі відпочинку та інші відкриті землі	263,851	60,24	158943842
ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель	339,4889	120,48	409016226
2. Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м ² земель населеного пункту, у тому числі:	204,6517		19599044
Сільськогосподарські землі, (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	48,8075	24231,1	1182472,8
Інші землі (під господарськими будівлями)	149,8957	120,48	18058747
Внутрішні води	5,9485	60,24	357825

3.5 Розгляд, погодження та затвердження матеріалів грошової оцінки населеного пункту

Згідно з пункту 1.8 Порядку грошової оцінки, матеріали грошової оцінки земель населеного пункту розглядаються та погоджуються органами місцевого самоврядування, районним відділом земельних ресурсів, будівництва та архітектури.

За наданням комісії по грошовій оцінці земель, райдержадміністрація виносить рішення про затвердження даних грошової оцінки земель населеного пункту [19].

Затвержені дані грошової оцінки земель є базовою для справляння податків за власність та користування землею, в тому числі орендної плати [2,7].

При затвердженні грошової оцінки земель населеного пункту, згідно з законом України При внесення змін і доповнень до Закону України "Про плату за землю" можуть бути прийняті наступні штрафні і пільгові умови:

Стаття 7 частина 9 "Податок за частину площ земельних ділянок, наданих підприємствам, установам і організаціям, за винятком сільськогосподарських угідь, що перевищують норми відведення, справляється у п'ятикратному розмірі";

Стаття 12 частина 7 "Обласні, міські, селищні та сільські ради можуть встановлювати пільги щодо плати за землю: часткове звільнення на певний строк, зменшення суми земельного податку лише за рахунок коштів, що зараховуються на спеціальні бюджетні рахунки відповідних бюджетів "[24].

Якщо право на пільгу в платника виникає протягом року, то він звільняється від сплати податку починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому виникло це право. У разі втрати права на пільгу протягом року податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому втрачено це право.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки громадяни можуть отримати виключно через Центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

З адресами ЦНАПів можна ознайомитися на сайті Держгеокадастру .

З нового року податкові органи особливо наполягають на отриманні нових витягів з НГО земельних ділянок. Для того, щоб уникнути "сюрпризу" у вигляді застосування коефіцієнту 2.0, необхідно заздалегідь перевірити повноту інформації про земельну ділянку у відомостях Державного земельного кадастру, і в разі потреби доповнити інформацію в кадастрі про земельну ділянку [15,17].



Рисунок 2 – Отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

3.6 Державний контроль за використанням та охороною земель

Одне із основних завдань Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру – здійснення державного контролю за використанням та охороною земельних ресурсів. З метою організації належної роботи з цих питань геодезії,

картографії та кадастру та його органів на місцях створено Управління державного контролю за використанням та охороною земель та їх моніторингу.

За час функціонування Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру виконана значна робота щодо організації системи державного контролю за використанням та охороною земель. Зокрема, було внесено зміни і доповнення до Кодексу України про адміністративні правопорушення, Кримінального кодексу України, Закону України "Про охорону навколишнього середовища" [8,16].

Відповідно до норм Кодексу України про адміністративні правопорушення посадовим особам органів державного земельного агентства надано право складання протоколів та прийняття постанов про притягнення до адміністративної відповідальності за статтями 52-56, 1885 цього Кодексу.

Про постійне підвищення результатів роботи Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру та його місцевих органів свідчать дані державної статистичної звітності.

Важко переоцінити значення Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру в регулюванні земельних відносин. У процесі проведення державної земельпорядної експертизи він забезпечує здійснення державного контролю на стадії розробки всіх видів перед проектної та проектної документації, схем, проектів і інших, пов'язаних з регулюванням земельних відносин, використанням і охороною земельного кадастру та моніторингу земель.

У подальшому здійсненні державного контролю передбачає перевірку дотримання власниками землі і землекористувачами вимог, наведених у проектах та схемах:

- виконання організаційно-господарських, агротехнічних, лісомеліоративних заходів, передбачених проектами внутрішньогосподарського землеустрою;
- здійснення заходів щодо боротьби з бур'янами і забезпечення раціонального використання земель;
- експлуатація земель за цільовим призначенням і відповідно до встановленого режиму їх використання;

– виконання обов'язків щодо збереження і належної дії захисних лісонасаджень;

– виконання умов знімання, зберігання й нанесення родючого шару ґрунту, своєчасне повернення в належному стані тимчасово зайнятих земель.

Ці вимоги переважно не виконуються, а порушення, пов'язані з самовільним зайняттям земельних ділянок, становить 35-30% від загальної кількості всіх виявлених порушень. Близько 4-5% складають порушення, пов'язані з приховуванням або перекрученням даних державного земельного кадастру, знищенням межових знаків. Порушення, пов'язані з псуванням і забрудненням земель, частина яких певною мірою відноситься до екологічних, становлять лише 4-8% від виявлених [11].

Достатньо актуальним завданням Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру та його органів на місцях є забезпечення дотримання конституційних прав громадян в процесі реформування земельних відносин у сільськогосподарському секторі. Насамперед – це реалізація прав громадян щодо отримання сертифіката на право на земельну частку, пай і операцій з ним, включаючи безперешкодний вихід із складу колективних сільськогосподарських підприємств і отримання земельної частини, паю в натурі. Процес подальшого реформування земельних відносин, стрімке збільшення власників землі і землекористувачів викликають зростання кількості правопорушень господарсько-правового характеру. За цих умов підвищується роль органів, що здійснюють державне управління земельними ресурсами, забезпечують держаний контроль у галузі землекористування [10,14].

4 ОХОРОНА ПРАЦІ

4.1 Заходи з охорони праці

Згідно Закону України "Про охорону праці" охорона праці – це система правових, соціально-економічних, організаційно-технічних, санітарно-гігієнічних і лікувально-профілактичних заходів та засобів, спрямованих на збереження життя, здоров'я і працездатності людини у процесі трудової діяльності [14].

При польових геодезичних роботах необхідно керуватись діючими правилами і нормами по техніці безпеки, а також спеціальними вимогами та правилами, встановленими для даного виду робіт. Так, як при польових роботах ми безпосередньо пов'язані з навколишнім середовищем, можемо зазнати шкідливого впливу високих і низьких температур, погодних умов, місцевих інфекційних захворювань.[8]

Перед початком польових робіт спеціаліст повинен провести інструктаж працівників своєї бригади по правилам і умовам безпечного проведення робіт, а потім безпосередньо на робочому місці, навчити практичним прийомам безпечного виконання тих видів робіт, які їм будуть доручені. Всі повинні вміти безпечно пересуватися по місцях роботи, надавати першу медичну допомогу.

Також перед початком польових робіт рекомендується проводити ознайомлення з робочим проектом безпечної організації роботи в польових умовах. При роботі біля автомобільних доріг, необхідно уникати тривалого перебування на проїзній частині. Точки стояння геодезичних приладів, необхідно розташовувати по можливості на узбіччях. Забороняється виконувати роботи при сильному вітрі, тумані, дощі та при наближенні грози. Також, потрібно дотримуватися обережності при роботі із світловіддалемірами у вологу погоду, надійно захищати від вологи електричні вузли та блоки приладу. При перевезенні теодоліта на великі відстані, його обов'язково закріплюють у чохлах, а рейки, штативи, віхи акуратно складають у транспортний засіб, таким чином, щоб не травмувати сидячих поруч людей. При

перенесенні теодоліта з точки на точку його закріплюють на штативі та переносять обов'язково штативом вперед, щоб не зачепити людей, які ідуть позаду [14].

Додаткові умови охорони праці і техніки безпеки переважають і при камеральних роботах. Тому доцільно розглядати питання охорони праці та техніки безпеки за важливими видами камеральних робіт.

Так як, камеральні проектні роботи включають обробку матеріалів по планово-висотному обґрунтуванні території, обчислення координат і висот точок, складання таблиць, планів. Попередня обробка результатів та обчислення виконується за допомогою комп'ютерного програмного забезпечення, тому при виконанні камеральних робіт забороняється використовувати несправні прилади та інструменти. роботі в затемнених приміщеннях та роботі з комп'ютером потрібно створювати умови для нормальної адаптації зору. Для загального освітлення виробничих приміщень при відсутності чи нестачі природного освітлення встановлюються світильники. Розміщення обладнання повинно забезпечувати сприятливі та безпечні умови праці.

При виконанні окремих процесів камеральних робіт проходить виділення шкідливих парів і газів, що негативно відображається на здоров'ї. Основне призначення вентиляції полягає в тому, щоб на постійних робочих місцях і зонах підтримувати необхідні метеорологічні умови, гігієну повітря в нормах допустимої концентрації, з урахуванням характеру роботи, температури опалюючих предметів та обладнання [8].

Взагалі, при камеральних роботах приміщення має відповідати нормативним метеорологічним умовам виробничого середовища, а саме температура повинна бути 21°-25°С, відносна вологість 40-60%.

Особливо при виконанні камеральних робіт також необхідно дотримуватись правил пожежної безпеки. Приміщення обов'язково повинні забезпечуватись в достатній кількості засобами пожежогасіння та пожежної сигналізації.

4.2 Заходи з охорони навколишнього середовища

Ерозія ґрунтів - це процес руйнування верхніх найбільш родючих горизонтів ґрунтів. Вона буває водна і вітрова. Водна ерозія відбувається під впливом талих і дощових вод, які стікають по поверхні землі. Вітрова ерозія - це видування верхніх шарів ґрунту вітром і перенесення та перевідкладання піднятих з поверхні ґрунту пилюватих частинок в іншому місці.

Ерозія ґрунтів спричиняється природними факторами і штучними, викликаними діяльністю людини. До основних природних факторів, які сприяють розцінку ерозійних процесів відносяться горбистий рельєф, часті зливові дощі, наявність виходів на поверхню пухких гірських порід, відсутність рослинного покриву, а до штучних - вирубка лісів на схилах, розорювання крутих схилів, неправильний обробіток ґрунту, посадка просапних культур на схилах, неправильне розміщення доріг.

Для охорони ґрунтів від ерозії розроблений комплекс міроприємств, який включає організаційно-господарські, агротехнічні і лісомеліоративні заходи.

Основою протиерозійної організації території є організаційно-господарський план землекористування, складений з урахуванням вимог боротьби з ерозією ґрунтів. У нього входять розмір і форма полів, напрямок їх довгих сторін, правильне розміщення культур з урахуванням їх впливу на ерозійні процеси. Організаційно-господарські заходи створюють необхідні передумови для правильного поєднання і розміщення елементів протиерозійного комплексу, безпечного в ерозійному відношенні використання земель, підвищення їх продуктивності. Основою протиерозійної організації території повинна бути класифікація земель за їх використанням, ступеня еродованості потенційної небезпеки ерозії з детальним урахуванням характеру рельєфу і мікрорельєфу. Крім того, враховується напрямок поверхневого стоку і шкідливих вітрів, протиерозійне значення вирощуваних сільськогосподарських культур і лісових насаджень.

Багаторічні трави мають велике протиерозійне значення. Вони добре скріплюють ґрунт корінням, зменшують швидкість течії води і підвищують родючість ґрунтів.

Зернові культури мають менше протиерозійне значення з огляду на слаборозвинених кореневих системах. Ще менш протиерозійно стійкі просапні культури, що пояснюється частим розпушуванням ґрунту при догляді за ними. Непридатні для землеробства і випасання худоби ділянки відводять під лісові насадження. Сильно змиті водою і розвіяні вітром землі використовують під ґрунтозахисні сівозміни з посівом багаторічних трав [15].

Агротехнічні заходи повинні забезпечувати посилене водопоглинання ґрунтами, перехоплення талих і зливових вод, підвищувати родючість ґрунтів, перешкоджати вітровій та водній ерозії. Зазначені заходи включають при наявності водної ерозії - глибоку обробку ґрунту по горизонталях, проведення спеціальних водозатримуючих прийомів обробки, як щільювання, поглиблення орного шару, снігозатримання та регулювання сніготанення, внесення добрив. Це сприяє підняттю родючості. В районах вітрової ерозії великий вплив на дефляцію ґрунтів надають стан сільськогосподарських угідь і швидкість вітру. Для запобігання вітрової ерозії застосовують безвідвальну систему обробки ґрунту з внесенням мінеральних добрив і збереженням стерні, посів високостеблових трав для зниження швидкості вітру і затримання снігу [20]

Лісомеліоративні заходи спрямовані на усунення причин виникнення вітрової і водної ерозії та зменшення їх шкідливого впливу. Вони включають створення взаємопов'язаної системи лісових насаджень (полезахисних, стокорегулюючих, прибалкових), розташованих з урахуванням рельєфу місцевості і ерозійних процесів. Велику водоохоронно-захисну роль лісомеліоративні насадження виконують розташованими в гідрографічному фонді. Створення і вирощування взаємодіючої системи захисних лісових насаджень у комплексі з іншими протиерозійними заходами є потужним фактором боротьби з цим явищем.

Лісові насадження для захисту ґрунтів від водної ерозії в рівнинних районах створюють найчастіше у вигляді смуг, а також у вигляді суцільних насаджень. Ці

насадження одночасно служать для захисту сільськогосподарських культур від вітрової ерозії та суховіїв.

ВИСНОВКИ

Практичне здійснення земельної реформи, впровадження приватної власності на земельні ділянки та платного характеру використання землі потребують економічного механізму регулювання земельних відносин, основою якої є оцінка землі.

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

Згідно Земельного кодексу України, використання землі в Україні – є платним. Законом України "Про плату за землю" встановлено, що плата за землю справляється у вигляді земельного податку в залежності від грошової оцінки землі.

Грошова оцінка села Вільне проведена відповідно до Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України № 489 від 25.11.2016 року згідно нового "Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів".

Серед найбільш важливих змін, що були зазначені у цьому розпорядженні, можна відзначити об'єднання категорій "функціонального користування" та категорій земель цільового призначення, згідно з Земельним кодексом. В результаті цього зникла категорія функціонального використання "комерційних земельних ділянок". Якщо раніше до комерційної землі відносили всі ділянки, що приносили власникові прибуток, то відтепер це поняття стало значно ширшим.

Оцінка земельних ділянок здійснювалася з метою економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України. Оціночна вартість, визначена в результаті оцінки земельних ділянок буде враховуватись під час встановлення ціни продажу

земельної ділянки, стартової ціни продажу земельної ділянки на конкурентних засадах. Ця вартість визначалась виходячи з характеристик і властивостей земельних ділянок, правового режиму, місцезнаходження, а також враховуючи кон'юнктури ринку.

Питання грошової оцінки земель смт Чаплинка Херсонської області розглядалися в даній дипломній роботі на основі зібраних матеріалів на підприємстві.

Згідно з законом, нормативна грошова оцінка землі повинна проводитися не рідше, ніж один раз в у сім років, щодо землі, яка призначена не для потреб сільського господарства, то її нормативна оцінка повинна проводитися, принаймні, раз в 10 років.

Наявність оцінки землі створює можливість органам місцевого самоврядування, поряд з організаційно-нормативними методами управління розвитком території, реалізувати свої регулятивні положення на підставі створення економічних умов і стимулів раціонального використання земель, створити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справлення плати за землю.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України: Науково – практичний коментар. - К.: Видавничий Дім ІнЮре, 2003. – 676 с.
2. Про оцінку землі: Закон України від 11.12.2003р. № 1378-IV / Верховна Рада України. – Офіційне видавництво. -К. : Парламентське видавництво, 2016.-23с.
3. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 5.11.2016 №489
4. Методика нормативної грошової оцінки земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213, 2016.-24 с.
5. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова Кабінету Міністрів від 16.11.2016р. №831.
6. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003р. № 858-IV / Верховна Рада України. – Офіційне видавництво.- К. : Парламентське видавництво, 2015.-22с.
7. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III / Верховна Рада України.- Офіційне видавництво. - К.: Парламентське видавництво, 2015.-23с.
8. Про охорону праці: Закон України за станом на 14 листопада 1992/ Верховна Рада України. - Офіційне видавництво.- К.: Парламентське видавництво, 2012.- 21 с.
9. Нормативна грошова оцінка 2021 - Головбух. [Електронний ресурс] / - Режим доступу: <https://www.golovbukh.ua/article/>
10. Про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо скасування плати за внесення відомостей до земельного кадастру та змін до них»: Закон України від 5 червня 2014 року № 1325-VII. - Офіційне видавництво.- К.: Парламентське видавництво, 2014.- 24с.
11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів: Закон України від 17 червня 2014 року № 1507-VII / Верховна Рада України. - Офіційне видавництво.- К. : Парламентське видавництво, 2014. -22с.

12. Інструкція користувача по роботі порталу нормативної грошової оцінки. [Електронний ресурс] / - Режим доступу: <http://od.sfs.gov.ua/data/files/>
13. Родіонов В. І. Геодезія / В.І. Родіонов – М: Недра, 1982. – 156 с.
14. Прокоф'єв Ф. І. Охорона праці в геодезії та картографії /Ф.І. Прокоф'єв- М: Недра, 1987.- 292 с.
15. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки. Експерти із землеустрою. [Електронний ресурс] / - Режим доступу: <http://zemlevporyadnik.com.ua/>
16. Возняк Р. П. Земельне право / Р.П. Возняк. – Львів: Ліга-Прес, 2012. – 220с.
17. Інформація про нормативну грошову оцінку земель (за даними офіційного вебсайту Держгеокадастру. [Електронний ресурс] / - Режим доступу: <https://tax.gov.ua/dovidniki>
18. Вікіпедія. Сmt Чаплинка. [Електронний ресурс] / - Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/>
19. Головне управління Держгеокадастру. [Електронний ресурс] / - Режим доступу: <https://cherkaska.land.gov.ua/info/dovidnyk>
20. Гнаткович Д.І. Земельно-правовий процес приватизації земельних ділянок в містах /Д.І.Гнаткович, А.Я. Солярчук, Т.І. Звезда / Львів, держ. агроуніверситет, - Львів, 1997. - 90 с.
21. Земельні відносини у Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. - К : Юмана 2007. - 208 с.
22. Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 /Главное управление геодезии и картографии при Совете Министров СССР. – М: Недра, 1989. – 286 с.
23. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. [Електронний ресурс] / - Режим доступу: <https://wiki.legalaid.gov.ua>
24. Гривняк К.О. Правильність застосування нормативної грошової оцінки земель у 2017 році / К.О. Гривняк. Науково-виробничий журнал. Землевпорядний вісник – 2017.- №1-с.9

25. Чаплинська громада, Каховський район [Електронний ресурс] / - Режим доступу: <https://chaplynska-gromada.gov.ua>