

Мета дослідження – підвищення ефективності оціночної діяльності в межах регіонального земельного ринку.

Об'єкт дослідження – оцінка вартості земель населеного пункту смт. Маломиколаївка.

Предмет дослідження – вплив вартості земельних ресурсів на розвиток населеного пункту.

Задачі дослідження:

Встановлення основних аспектів процесу визначення вартості земель в межах населеного пункту; дослідження заходів щодо покращення ціноутворюючих факторів в оцінці земельних ресурсів та зв'язок вартості земельних ресурсів з економічним розвитком регіону.

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами.

Нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень, або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.



Вартість ділянки залежить:

Оточення

Дозволені
напрямки
використання

Природні умови

Склад
поверхневого
шару

Політична
стабільність та
коливання
попиту

Стан економіки
та рівень
розвитку країни,
регіону

Що розташовано
на ділянці

У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється на економіко-планувальні зони з урахуванням чинників:



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

- Земельний Кодекс України;
- Закон України «Про оцінку земель»;
- Податковий кодекс України;
- Державні Будівельні Норми



Інформаційна база для оцінки: генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності.

Плата за землю є похідною від нормативної грошової оцінки, яка розраховується фахівцями Держгеокадастру.

Цей показник є базою для справляння інших обов'язкових платежів – державного мита при обміні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності та орієнтиром для визначення ставок оренди для земель приватної власності

Динаміка надходжень від плати за землю до місцевих бюджетів, млн.грн



Загальна характеристика смт. Маломиколаївка Петропавлівського району Дніпропетровської області

Площа: 74,19 га.

Населення: 426 чоловік.

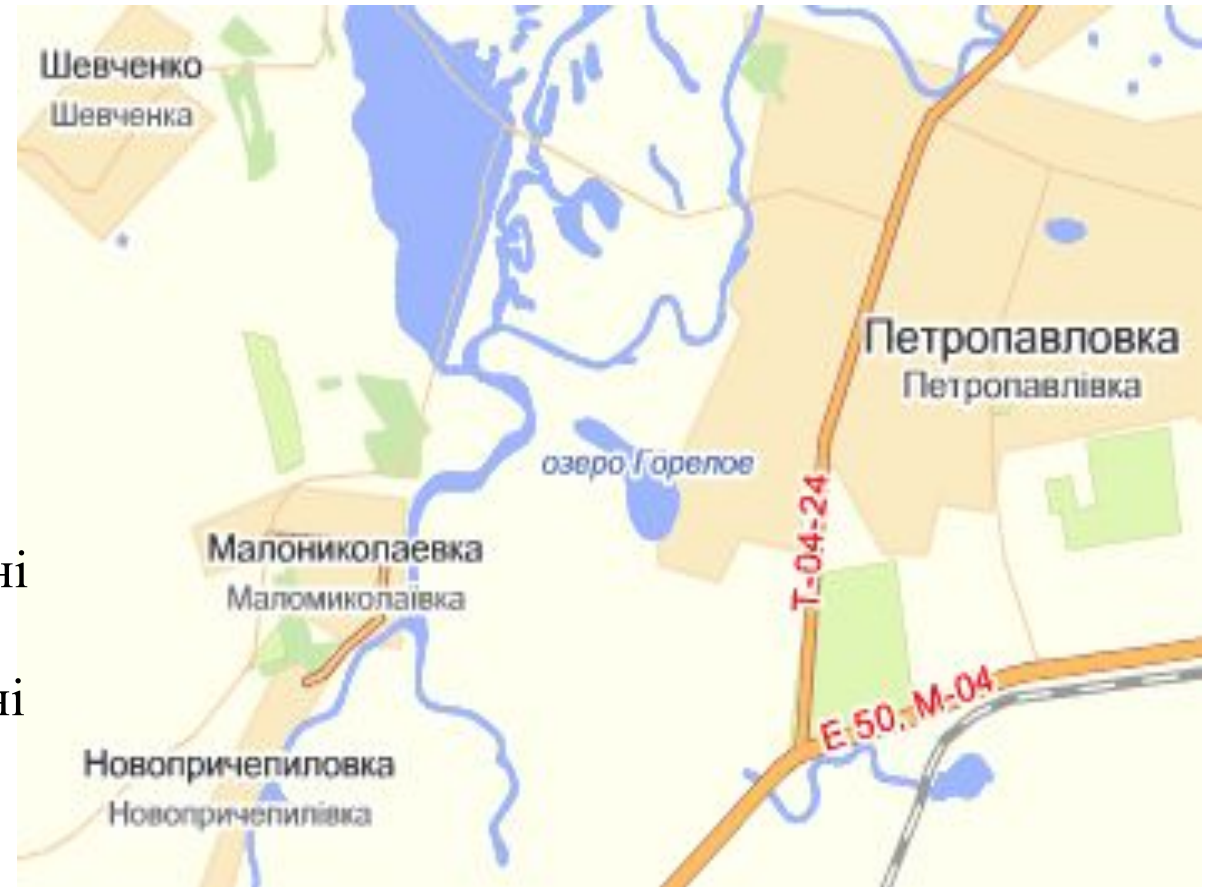
Рельєф: схиловий ерозійно-аккумулятивний.

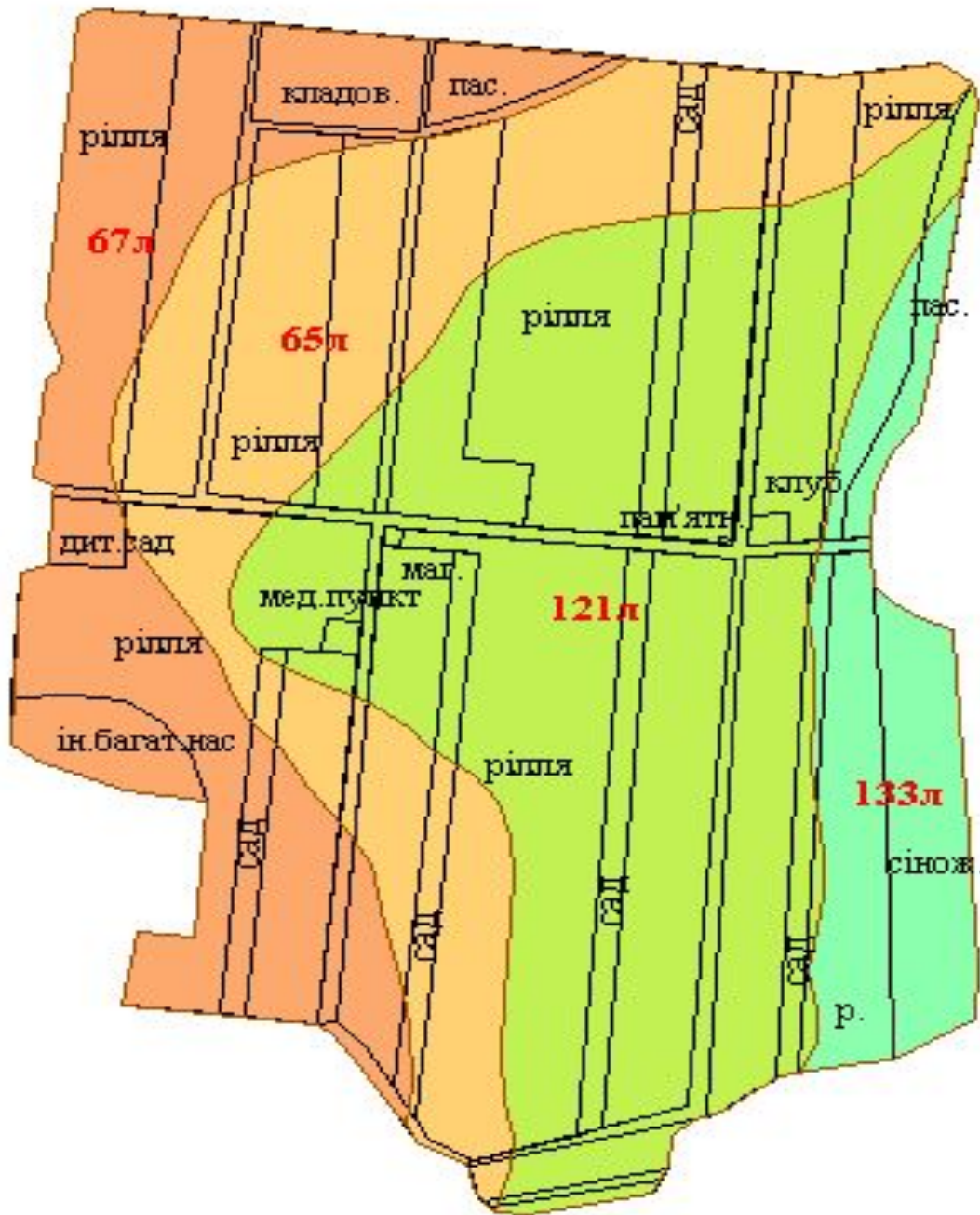
Підґрунтові води залягають на глибині більше 3 метрів.

Небезпечні геологічні процеси та підтоплення територій паводками відсутні.

В центральній частині населеного пункту розташовані медичний пункт та магазин; в східно-центральної частині магазин, пам'ятник та клуб; в західній частині села розташований дитячий садок.

Місця концентрації трудової діяльності: медичний пункт, магазин, клуб та дитячий садок.





Загальна площа - 74,19 га в т.ч.:

- рілля - 7,85 га;
- сад - 5,00 га;
- інші багаторічні насадження – 1,10 га;
- сіножаті – 2,80 га;
- пасовищ – 1,7174 га;

Забудовані землі:

- під житловою забудовою одно і двоповерховою - 34,75 га;
- землі комерційного використання - 0,060 га;
- землі громадського призначення – 0,6060 га із них в тому числі землі історико-культурного призначення – 0,0060 га;

Землі, що використовуються для транспорту та зв'язку:

- під дорогами – 1,00 га;

Землі, які використовуються для технічної інфраструктури:

- для виробництва та розподілу електроенергії □ 0,0100 га;
- землі, що використовуються для відпочинку та інші відкриті землі у т.ч.:
- вулиць, набережних, площ – 17,9933 га;
- кладовища – 1,30 га.

Земельна рента — дохід, який отримують землевласники, реалізуючи власність на землю. Причиною виникнення визнається існування монополії на землю як об'єкт господарювання.

диференційна рента І-го роду — диференціація земель за їх якістю;

диференційна рента ІІ-го роду виникає при послідовних вкладеннях капіталу та праці в одну і ту ж ділянку землі;

абсолютна рента утримується власником землі з орендарів незалежно від родючості земель і їх місцезнаходження;

монопольна рента виступає у вигляді додаткового доходу - можливість виробляти рідкісні види продукції й за рахунок цього встановлювати на них монопольно високі ціни.

Зонування території – здійснюваний відповідно до закону поділ території міста чи іншого населеного пункту на зони, пояси, райони з метою встановлення у них певних обмежень у використанні земель, визначення мінімальних розмірів земельних ділянок, регламентації типів будівель і споруд, які дозволяється будувати в межах цих зон тощо.

Метод експертної оцінки полягає в наступному:

- складання анкети експертної оцінки, яка включає 17 факторів, які можуть вплинути на значення комплексного індексу цінності району (I_i);
- оцінки окремого фактора за 5-бальною шкалою;
- визначенні суми балів оціночних районів за всіма факторами;
- визначення середнього бала кожного району та середньозваженого бала населеного пункту;
- врахування комплексного індексу для кожного земле-оціночного району.

Оціночні райони	Площа району, га	Сума балів по району	Середній бал	I_i
1	24,4089	31	1,82	0,94
2	24,7623	37	2,18	1,13
3	25,0154	30	1,76	0,92
	74,1866			
Середньовиважений бал			1,92	

Грошова оцінка 1 м² земельної ділянки міста визначається за формулою:

$$Ц_n = ((B * N_p) / N_k) * K_f * K_m$$

Ц_н – грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки, грн

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

Н_п – норма прибутку (6%);

Н_к – норма капіталізації (3%);

К_ф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки

К_м – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

$$K_m = K_{m1} * K_{m2} * K_{m3}$$

Км1 – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від статусу населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення – регіональні чинники

Км2 – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від ступеня містобудівної цінності території міста (економіко-планувальної зони) - зональні чинники;

Км3 – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від особливостей місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Індекс
=1,19; Витрати
= 867,866 грн

- $867,866 \times 1,19 = 1032,76$ грн.
- Площа населеного пункту – 74,19 га
- Сільськогосподарські угіддя – 18,4972 га
- Площа території, що оцінюється – 37,7260 га

$$B = B_z / S_{oc}$$

- $B = 1032,76 / 37,7260 \text{ га} = 2,74 \text{ грн/м}^2$
- де B_z – загальні витрати на освоєння та облаштування території заселеного пункту, грн.;
- S_{oc} – оціночна площа населеного пункту, м²

$$C_{nm} = 2,74 \times 6/3 \times 1 = 5,48 \text{ грн/м}^2$$

- Значення коефіцієнта $K_{m1} = 1,0$ тому, що населений пункт Петрівської сільської ради не входять до приміської зони міста Дніпропетровська, не має зони радіаційного забруднення та на території населеного пункту відсутні курорти.

$$C_{nz} = C_{nm} \times K_{m2}$$

- I зона $C_{nz} = 5,48 \times 0,94 = 5,15$ грн.
- II зона $C_{nz} = 5,48 \times 1,13 = 6,19$ грн.
- III зона $C_{nz} = 5,48 \times 0,92 = 5,04$ грн.

Оціночні райони, що входять до зони	Площа, га	Li	Km2
1	24,4089	0,94	0,94
2	24,7623	1,13	1,13
3	25,0154	0,92	0,92

Виділені слідуєчи агрогрупи ґрунтів:

- чорноземи звичайні слабозмиті легкоглинисті (шифр 65л)
- чорноземи звичайні сильнозмиті легкоглинисті (шифр 67л)
- лучно – чорноземні легкоглинисті ґрунти (шифр 121л)
- чорноземно – лучні та лучні легко глинисті ґрунти (шифр 133л)

Шифри агрогруп	Всього	Площі сільськогосподарських угідь			
		Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
65 л	3,5216	2,7364	0,7852	—	—
67 л	2,8111	1,8130	0,2520	—	0,7461
121 л	5,5425	3,9639	1,5786	—	—
133 л	6,5922	2,8706	—	2,8003	0,9213

$$\text{Гагр} = \text{Г} * \text{Багр} / \text{Б}$$

де Гагр – нормативна грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);

- Г – нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у природно-сільськогосподарському районі (у гривнях);
- Багр – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;
- Б – бал бонітету гектара відповідних угідь у природно – сільськогосподарському районі.

Шифри агрогруп	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічн і насадженн я	Сіножаті	Пасовища
65л	44	44	—	—
67л	24	24	—	23
121л	58	52	—	—
133л	63	—	70	66

Шифри агрогруп	Грошова оцінка 1 га (грн.)			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
65 л	11331,20	19264,00	—	—
67 л	6182,40	10508,80	—	2297,60
121 л	14937,60	22329,60	—	—
133 л	16224,00	—	7584,00	6588,80
Середньозважене значення вартості	12168,80	17367,47	7584,00	4443,20
Площа	11,3839	2,6158	2,8003	1,6674
Всього, грн...	138528,40	45429,83	21237,47	7408,59
Нормативна грошова оцінка	34,29			

Нормами законодавства закріплено, що плата за землю є загальнодержавним податком, який надходить до бюджетів місцевого самоврядування.



Дана земельна ділянка відноситься до категорії «землі комерційного використання» має коефіцієнт $K_f = 2,50$.

Нормативна грошова оцінка 1 кв.м. забудови становить 15,00 грн.

Грошову оцінку 1 м² земельної ділянки комерційного використання. Вона становитиме :

$$Ц_n = 5,48 \text{ грн} \times 1,19 \times 2,50 = 16,30 \text{ грн.}$$

Нормативна грошова оцінка всієї земельної ділянки площею 302 кв. метрів складає:

$$16,30 \text{ грн./м}^2 \times 302 \text{ м}^2 = 4922,6 \text{ грн.}$$

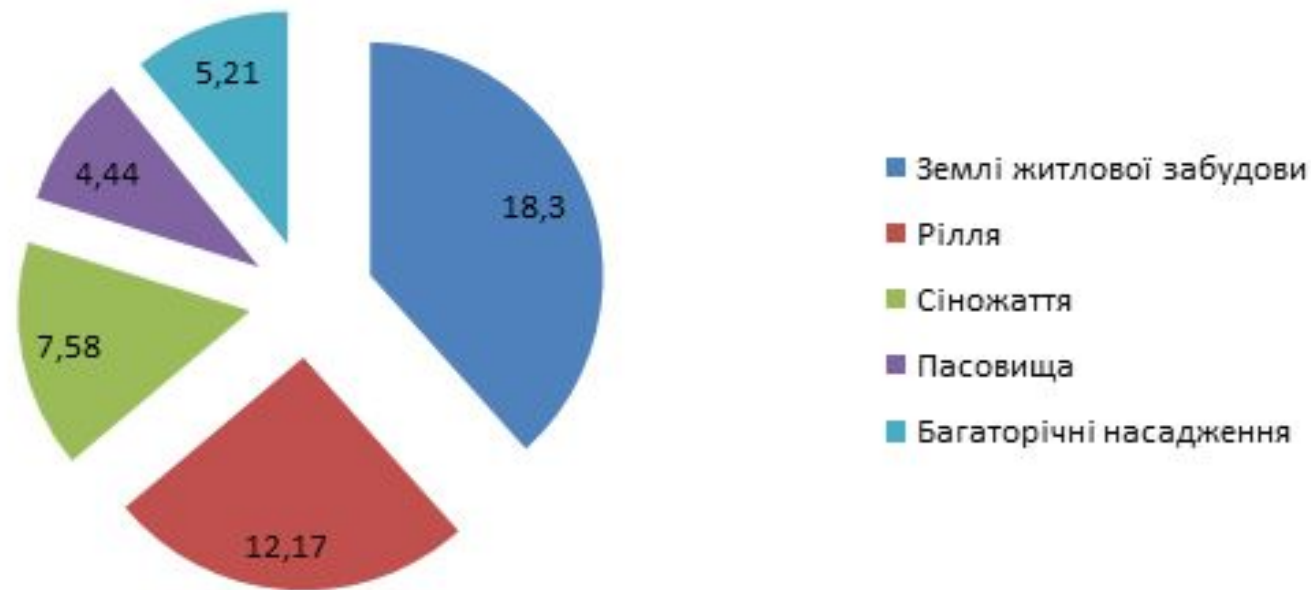
- Розрахунок земельного податку для земель сільськогосподарського призначення проводиться за формулою:

$$\text{ЗПс/г} = \Gamma * \text{Ст}$$

де Γ – нормативна грошова оцінка одного гектара земель сільськогосподарського призначення, грн.;

Ст – ставка земельного податку, дорівнює для ріллі, сіножатей та пасовищ – 0,1 відсотки, для багаторічних насаджень – 0,03 відсотки.

Земельний податок за землі сільськогосподарського призначення складається з земельного податку з ріллі, багаторічних насаджень та земель під виробничими дворами та становить відповідно до формули:



- $\text{ЗПрілля} = 12168,80 * 0,001 = 12,17 \text{ грн./га}$,
- $\text{ЗПсіножатей} = 7584,00 * 0,001 = 7,58 \text{ грн./га}$,
- $\text{ЗПпасовищ} = 4443,20 * 0,001 = 4,44 \text{ грн./га}$,
- $\text{ЗПбагат.насадж.} = 17367,47 * 0,0003 = 5,21 \text{ грн./га}$

- Сума від сплати земельного податку : з сільськогосподарських угідь – 130,04 гривень, з них найбільші надходження з ріллі – 95,53 гривень, що обумовлено переважною площею ріллі у загальній площі села. Надходження орендної плати від земель комерційного використання становить 272,88 гривень, від земель сільськогосподарського призначення, а саме з ріллі – 95,53 та земель житлової забудови 635,92грн. (1134,37 гривень)
- Більша половина надходжень складається за рахунок орендної плати земель комерційного використання. Залишок надходжень формується з платежів земельного податку та орендної плати за землі сільськогосподарського призначення.



Висновки

- У результаті розробки роботи було проведено аналіз нормативної грошової оцінки земель села Маломиколаївка Петропавлівського району Дніпропетровської області.
- Зроблено огляд правової та нормативної методичної бази на якій ґрунтується оцінка земель в Україні.
- В результаті проведення розрахунків було виявлено якісний вплив інженерного облаштування на грошову вартість забудованих земель в залежності від функціонального використання земель по земле-оціночних районах.
- Формування організованого регіонального ринку земель – це створення єдиного національного і регіонального економіко-правового середовища у вигляді цілісної системи необхідних інфраструктурних компонентів ринку та методів, що комплексно забезпечують загальнорегіональний розвиток населених пунктів та формування місцевого бюджету за рахунок збільшення надходжень за умови ефективного використання земельних ресурсів.