



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили

Кафедра управління земельними ресурсами

Луценко Анжела Вікторівна

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

АВТОРЕФЕРАТ

дипломної роботи на здобуття
ступеня вищої освіти: бакалавр
галузі знань: 19 «Архітектура та будівництво»
спеціальності: 193 «Геодезія та землеустрій»
за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник:
Смирнова С. М., к. геол. н, доцент

Рецензент:
Светаїло Г.О.
ТОВ «Земельний кадастровий центр»

Миколаїв 2020

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність дослідження. Земля є одним з основних елементів виробництва, за допомогою якого країна створює матеріальні цінності. Поряд з тим земля є природним об'єктом, який вже існує і не створюється людством.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Отже, актуальність грошової оцінки земель останнім часом зростає, а сфери застосування розширюються.

Одним із принципів землекористування і землеволодіння в Україні є його платність, тобто землевласники зобов'язані сплачувати земельний податок, а землекористувачі – оренду плати. Базисом нарахування податку (орендної плати) слугує нормативно грошова оцінка.

Нормативно грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Багаторічний досвід застосування нормативної грошової оцінки як бази визначення податку свідчить, що покладені в основу нормативної грошової оцінки методичні підходи відповідають сучасним уявленням про вартість землі, створюють належні умови для ефективного та об'єктивного оподаткування земельних ділянок.

Статтею 14 Конституції України встановлено, що земля є основним національним багатством, котре перебуває під особливою охороною держави. Діюче земельне законодавство базується на принципах поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу й основного засобу виробництва. Близько 69% площі у структурі земельного фонду України займають сільськогосподарські землі. Відповідно до вимог частини другої статті 67 Бюджетного кодексу України, одним із головних джерел надходжень до місцевих бюджетів є податок на майно (складовою частиною якого є плата за землю), який зараховується до відповідних місцевих бюджетів. Тому актуальні дані нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та справедливність їх нарахувань забезпечать стійкий економічний розвиток громад шляхом зарахування податку на майно.

Мета та завдання дослідження. Метою роботи є обґрунтування теоретико-методичних засад та розробка практичних рекомендацій щодо здійснення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів.

Для досягнення поставленої мети необхідно розв'язати такі **завдання**:

- узагальнити теоретико-методичні підходи до здійснення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів;
- висвітлити нормативно-правові засади здійснення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів
- оцінити сучасний стан організації проведення здійснення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів;
- визначити основні етапи та методика проведення нормативної оцінки земель, дослідити методика та етапи визначення нормативної грошової оцінки;
- розробити підходи до удосконалення процедури здійснення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів.

Об'єктом прикладного дослідження є процес здійснення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів.

Предметом прикладного дослідження є методичні та прикладні аспекти здійснення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів.

Інформаційну базу для виконання роботи склали законодавчі акти та нормативні документи у сфері земельних відносин, науково-організаційні джерела Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області, Головного управління статистики, статистичні дані сільськогосподарських підприємств Миколаївської області.

Особистий внесок здобувача. Результати, отримані в роботі, належать автору особисто.

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 60 сторінок комп'ютерного тексту. Список використаних джерел із 22 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ БАКАЛАВРА

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет і об'єкт дослідження, методи й інформаційну базу. Розкрито наукову новизну і практичне значення отриманих результатів.

У першому розділі «Теоретико-методичні основи нормативної грошової оцінки земель» проаналізовано сутність і порядок проведення грошової оцінки земель, правове регулювання нормативної грошової оцінки землі, проаналізовано порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок та порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

На сьогоднішній день нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться за порядком наведеним на рисунку 1.



Рисунок 1. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок

У свою чергу експертна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться за порядком наведеним на рис. 2.



Рисунок 2. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок

Враховуючи цілі використання результатів нормативної та експертної грошової оцінки земель можна стверджувати про необхідність державного регулювання процесів грошової оцінки земель, особливо що стосується земель сільськогосподарського призначення. Тому на наш погляд доцільно під час оцінки застосовувати принцип раціонального та ефективного використання земельних ділянок.

У другому розділі «Сучасні підходи до визначення нормативної грошової оцінки земель» проаналізовано загальну характеристику об'єкта дослідження, визначено зонування території дослідженого населеного пункту, сформовано наукові підходи до визначення ренти в процесі нормативної грошової оцінки земель досліджуваного населеного пункту.

Вказано, що об'єктом дослідження щодо здійснення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів на основі аналізу і обґрунтування є населений пункт Маломиколаївка Петропавлівського району Дніпропетровської області, розташований на відстані 10 км від районного центру смт. Петропавлівка, та є структурною одиницею Петрівської сільської ради. Подано схему функціонального зонування та структуру сільськогосподарських земель досліджуваного населеного пункту (рис. 3,4).

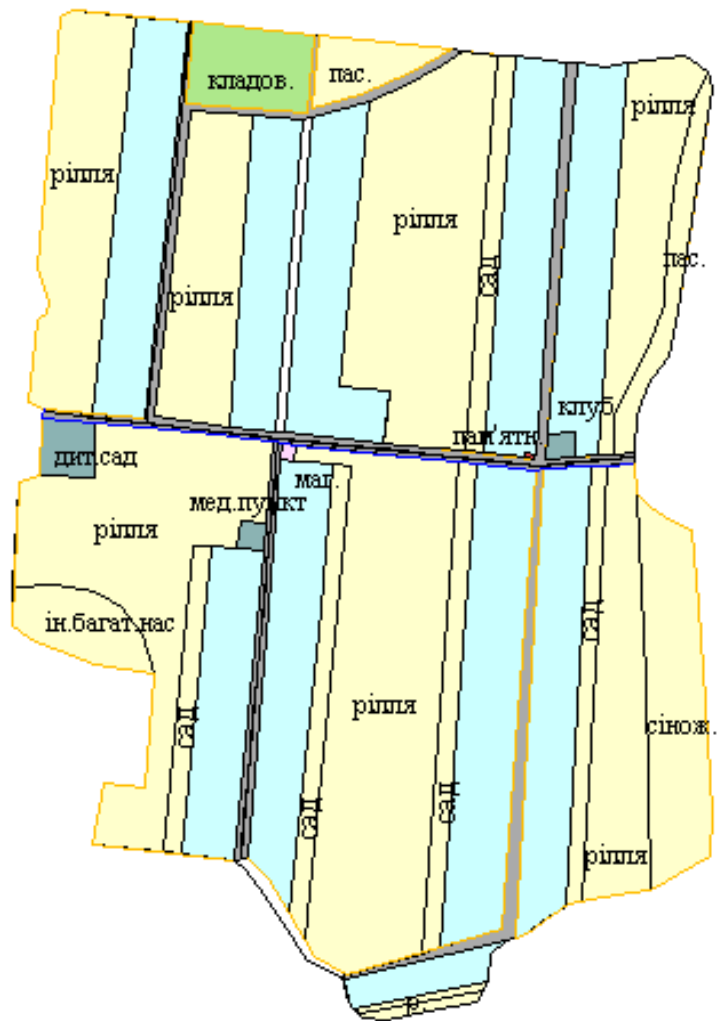


Рисунок 3. Схема функціональних зон

■ Рілля ■ Сад ■ Сіножатті ■ Пасовища ■ Інші багаторічні насадження

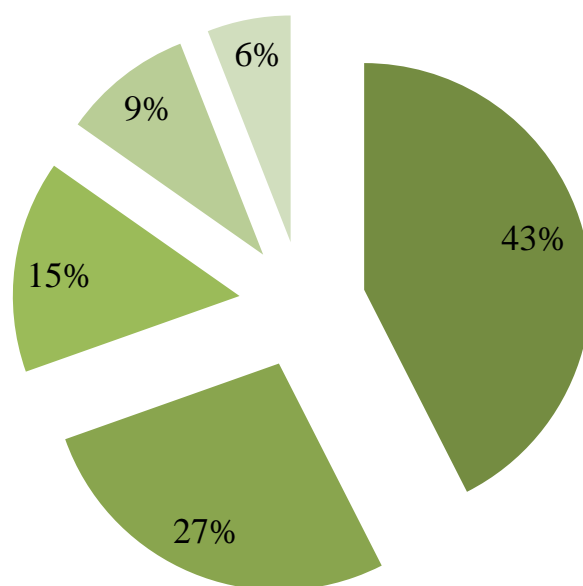


Рисунок 4. Структуру сільськогосподарських земель дослідженого населеного пункту

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

У третьому розділі «Удосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» визначено перспективи нормативної грошової оцінки забудованих земель населених пунктів та пріоритетні напрямки її вдосконалення, розглянуто пріоритети розвитку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, проаналізовано економічний ефект удосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землевпорядкування, а земель населених пунктів - їх генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території.

Основним елементом середньої вартості земель є витрати на облаштування та освоєння території населеного пункту. До цих витрат включаються вартість лише елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури населеного пункту, які до того ж не виконують суто технологічних функцій на виробничих підприємствах. При визначенні базової вартості одного квадратного метра земель населеного пункту, Петрівською сільською радою зібрані статистичні та нормативні дані про витрати на освоєння та облаштування території села.

Витрати на освоєння та облаштування населеного пункту надані Петрівською сільською радою станом на 01.01.2010 р. Згідно Податкового кодексу України від 02.12.2010 р. № 2755-VI щодо індексації нормативної грошової оцінки земель станом на 01.01.2012 р. за 2011 р. необхідно індексувати на коефіцієнт індексації, що дорівнює 1,0. Тому базова вартість 1м² земель на 01.01.2012 р. залишається не змінною, але Міністерством регіонального розвитку, будівництва і житлово-комунального господарства України від 03.02.2012 №7/15-1649 направлена інформація відносно індексів зміни вартості будівельно-монтажних робіт, продукції промислового

виробництва та опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення станом на 1 січня 2012 року. В нашому випадку індекс дорівнює 1,19. $867,866 \times 1,19 = 1032,76$ грн.

Рівень розвитку комунальної, інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури найтіснішим чином впливає на формування інфраструктурної складової диференціальної земельної ренти. Чим більше питома вага цих витрат, тим вищий показник вартості одного квадратного метра земель населеного пункту, відповідно, тим вище буде і його показник грошової оцінки.

Витрати на освоєння та облаштування населеного пункту включають вартість твердого покриття вуличної мережі, мереж електропостачання та водопостачання надані Петрівською сільською радою. Витрати на освоєння та облаштування 1 кв. метра території:

$$B = \frac{1032,7605}{377,260} = 2,74 \text{ грн/м}^2$$

Площа населеного пункту – 74,19 га

Сільськогосподарські угіддя – 18,4972 га

Площа території, що оцінюється – 37,7260 га

Визначення середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель населеного пункту:

$$Ц_{нм} = \frac{2,74 \times 6}{3} \times 1,0 = 5,48 \text{ грн/м}^2$$

До площі, що оцінюється не були включені сільськогосподарські угіддя, так як до забудованих територій населеного пункту належать землі житлової, громадської, комерційної та іншої забудови.

ВИСНОВКИ

У результаті проведеного дослідження в ході виконання дипломної роботи обґрунтовано теоретико-методичні засади та розроблено практичні рекомендації щодо здійснення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів. Це дозволило зробити такі висновки:

1. Проведено аналіз законодавчого регулювання нормативної грошової оцінки земельних ділянок, вивчено основні методичні підходи до нормативної грошової оцінки.

2. Об'єктом досліджень є Володимирівка Доманівського району Миколаївської області. Було зроблено характеристику об'єкту, визначено витрати на облаштування села та базову вартість земель населеного пункту. Станом на 01.01.2018 р. в досліджуваному селі Володимирівка Доманівського району Миколаївської області був один економіко-оціночний район і загальна вартість забудованих земель складала 1293782,76 грн. Витрати на освоєння та облаштування населеного пункту надані Володимирівською сільською радою станом на 01.01.2018 р. становили 867,866 тис. грн.

3. Село Володимирівка Доманівського району Миколаївської області було поділено на оціночні зони, проведена експертна оцінка, розраховано комплексний індекс цінності, та розраховано коефіцієнти функціонального використання.

4. Проведено оцінку забудованих земель та земель сільськогосподарського призначення села Володимирівка на основі балів бонітету агровиробничих груп ґрунтів.

5. Згідно Податкового кодексу України від 02.12.2010 р. № 2755-VI щодо індексації нормативної грошової оцінки земель станом на 01.01.2018 р. необхідно індексувати на коефіцієнт індексації, що дорівнює 1,0. Тому базова вартість 1м² земель на 01.01.2018 р. залишається не змінною. Згідно листа Міністерства регіонального розвитку, будівництва і житлово-комунального господарства України від №7/15-1649 направлена інформація відносно

індексів зміни вартості будівельно-монтажних робіт, продукції промислового виробництва та опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення станом на 1 січня 2018 року. В нашому випадку індекс дорівнює 1,19. Перерахувавши дані про витрати на освоєння та облаштування населеного пункту станом на 01.01.2018 р., які були представлені Володимирівською сільською радою станом на 01.01.2018 р., сума збільшилася на 19%.

Так загальна вартість забудованих земель станом на 2018 рік становить 1555363,32 грн. – це на 20% більше від суми попереднього року.

6. На підставі Податкового кодексу України від 02.12.10 р. № 2755-VI був розрахований податок та орендна плата с. Володимирівка. Податок та орендна плата розраховувалися на базі нормативно грошової оцінки. На базі нормативної грошової оцінки було розраховано земельний податок та орендну плату в розрізі земель різного функціонального використання. Станом на 2012 рік загальна сума надходжень до місцевого бюджету за рахунок плати за землю складає 1134,37 гривень, що на 13% більше від суми надходжень до міського бюджету в 2010 році. Ця сума становила 1003,32 грн.

7. Таким чином, 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.

8. Також, була виконана оцінка окремих земельних ділянок. На 2018 рік сума оцінки земельної ділянки комерційного призначення та земельної ділянки житлової забудови буде відповідно 4134,38 грн. та 7276,32 грн.

Після виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів складається Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель в межах населеного пункту.

АНОТАЦІЯ

Луценко А.В. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів. – Рукопис.

Дипломна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Бакалавр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2020.

Проаналізовано сутність і порядок проведення грошової оцінки земель, правове регулювання нормативної грошової оцінки землі, проаналізовано порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок та порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Визначено загальну характеристику об'єкта дослідження, визначено зонування території дослідженого населеного пункту, сформовано наукові підходи до визначення ренти в процесі нормативної грошової оцінки земель досліджуваного населеного пункту.

Визначено перспективи нормативної грошової оцінки забудованих земель населених пунктів та пріоритетні напрямки її вдосконалення, розглянуто пріоритети розвитку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, проаналізовано економічний ефект удосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, експертна грошова оцінка, розмір земельного податку, рента, правове регулювання оцінки землі

ANNOTATION

Lutsenko AV Normative monetary valuation of lands of settlements. - Manuscript.

Thesis for qualification level Bakalavr`s degree in specialty 193 – Surveying and Land Management. – Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2020.

The essence and procedure of monetary valuation of lands, legal regulation of normative monetary valuation of land, the procedure of normative monetary valuation of land plots and the procedure of expert monetary valuation of land plots are analyzed.

The general characteristic of the object of research is defined, zoning of the territory of the investigated settlement is defined, scientific approaches to definition of rent in the course of a standard monetary estimation of the earths of the investigated settlement are formed.

Prospects of normative monetary valuation of built-up lands of settlements and priority directions of its improvement are determined, priorities of development of normative monetary valuation of lands of settlements are considered, the economic effect of improvement of normative monetary valuation of lands of settlements is analyzed.

Keywords: normative monetary valuation, expert monetary valuation, land tax amount, rent, legal regulation of land valuation