

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель частини територіальної громади – с. Рихтичі Дрогобицького району Львівської області

ВИКОНАВЕЦЬ: Товариство з обмеженою відповідальністю "Західземлепроект плюс".

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ:

Директор ТзОВ «Західземлепроект Плюс»: М. Аугуст.

Інженер-землевпорядник – В. Жукровський.

Інженер-землевпорядник – С. Кукуй.

ВСТУП

Відповідно до ст. 36 Земельного Кодексу України, використання землі в Україні є платним. Згідно Закону України "Про оцінку земель" нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, 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.

Нормативна грошова оцінка земель с. Рихтичі розроблена на замовлення Рихтицької сільської ради для виконання Рішення Рихтицької сільської ради Дрогобицького району Львівської області № 1485 від 26 вересня 2019 року "Про розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель с. Рихтичі".

Нормативна грошова оцінка виконана відповідно до чинних нормативно-правових актів:

- Земельний Кодекс України;
- Податковий Кодекс України;
- Закон України "Про оцінку земель";
- Постанова Кабінету міністрів України № 213 від 23 березня 1995 року "Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів";
- Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 489 від 25.11.2016 року "Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів";
- Стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів "Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів СОУ ДКЗР00032632-012:2009" розроблений Українським державним науково дослідним інститутом проектування міст "Діпромiст";

- Еталон технічної документації грошової оцінки земель міста Бровари Київської області, розроблений ДП "Діпроміст" в 1997 році на замовлення Держкомзему України з метою деталізації методичних підходів до оцінки земель населених пунктів;

- Методичні рекомендації по комплексній оцінці земельних ділянок міських територій України, АТ "Укрекогеобуд", м. Харків, 1994;

- ДБН 360-92 "Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень".

Методичну основу роботи склали:

- "Методичні основи грошової оцінки земель в Україні", Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. - Київ. Профі, 2002.

- "Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні", А. М. Третяк, Київ, Інститут землеустрою УААН, 2001.

Картографічну основу для проведення роботи склала цифрова топографічна карта Потелицької сільської ради М 1:20 000.

Результати грошової оцінки земель, які наведені в цьому звіті та підлягають затвердженню, включають:

- економіко-планувальне зонування території с. Рихтичі Дрогобицького району;

- базову вартість земель різного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон;

- карту ґрунтів за агровиробничими групами, грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення та систему (схему впливу) коефіцієнтів, що враховують локальні особливості місцезростаювання окремої земельної ділянки, для визначення грошової оцінки ділянки, виходячи з базової вартості землі відповідної економіко-планувальної зони та функціонального використання ділянки.

До цього звіту додаються:

- картографічні матеріали економіко-планувального зонування території населеного пункту;

- бази картографічних даних, які були створені та використовувалися для грошової оцінки земель і визначають зони впливу локальних факторів, в тому числі:

- цифрова топографічна основа М 1:20 000;

- існуюча межа сільської ради і адміністративно підпорядкованих населених пунктів;

- цифрова модель топоконтуру території населеного пункту, який складається з меж забудованих кварталів та інших площинних (полігональних) об'єктів, які утворюються лініями об'єктів гідрографії, шляхами та іншими граничними лініями природних та штучних перешкод;

- база даних та цифрова карта вулично-дорожньої мережі;

- бази аналітичних та графічних даних результатів економіко-планувального зонування та базової грошової оцінки земель;

- цифрова карта та база даних зон впливу локальних факторів, які враховують територіально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, історико-культурні, природо-ландшафтні, санітарно-гігієнічні та інженерно-геологічні особливості території;

- цифрова карта ґрунтів за агровиробничими групами та база даних грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- програмний комплекс для грошової оцінки земель населеного пункту і окремих земельних ділянок з урахуванням зон впливу локальних факторів.

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ. ПОЗНАКИ ТА СКОРОЧЕННЯ

Грошова оцінка - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів - документація, що складається із текстових та графічних матеріалів, оформлена відповідно Стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів "Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів СОУ ДКЗР00032632-012:2009 розроблений Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст "Діпроміст".

Витрати на освоєння та облаштування території включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартості санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року розробки оцінки.

Економіко-планувальна зона - частина території населеного пункту, що має однорідні споживчі якості, переважно однотипний характер використання і обмежується чіткими планувальними межами (магістральні вулиці, залізниця, водні рубежі тощо).

Зональні фактори - це фактори, які проявляються в межах всієї (або значної) території населеного пункту і коригують її середню (базову) вартість.

Локальні фактори - це фактори, які проявляються в межах окремої земельної ділянки і корегують її цінність (вартість) в межах економіко-планувальної зони.

Км - коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки і обумовлюється трьома групами рентоутворюючих факторів регіонального, зонального та локального характеру.

Км1 - регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення.

Км2 - зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони).

Км3 - локальний коефіцієнт, який враховує місцезорозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Кф - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо).

УПВБ - укрупнені показники витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

СТИСЛА ХАРАКТЕРИСТИКА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

Дрогобицький район - район Львівської області в Україні з районним центром у місті обласного підпорядкування Дрогобич. У межах району розташовані ще два міста обласного підпорядкування (Борислав і Трускавець). Територія і населення всіх цих трьох міст не входять у загальну територію і чисельність населення району. Вісім сільських рад Дрогобиччини мають статус гірських. Район є суто сільськогосподарським. У користуванні селян знаходяться 64 тис. сільськогосподарських угідь. Культивується як рільництво, так і скотарство. Промислове виробництво займає незначну частку в економіці району. Провідна галузь промисловості - хлібопекарська. Важливими промисловими центрами області є розташовані в межах району міста обласного підпорядкування Дрогобич і Борислав. У м. Трускавці діє курорт міжнародного значення. Річки Стрий, Тисмениця, Бистриця, Бар, Колодниця та Солониця. Північна частина району розташована у межах Дрогобицької височини, південна - Східних Бескидів.

с. Рихтичі

Населення становить 3244 чол.

Орган місцевого самоврядування – Дрогобицька міська рада.

Площа населеного пункту становить 1003,8 га.

Інженерні комунікації: електропостачання, газопостачання.

Доступність до села: автомобільний та залізничний транспорт.

Рельєф території - спокійний. Підґрунтові води залягають, як правило, на глибині 4-8 метрів.

ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Сферу застосування грошової оцінки земель визначає Податковий кодекс України. Стаття 289 цього Закону встановлює, що Для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 року №99 "Про внесення змін до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру" грошова оцінка визнана невід'ємною складовою державного земельного кадастру.

В населених пунктах рентний дохід виникає, перш за все, завдяки інфраструктурному облаштуванню території та перевагам місця розташування відносно ринків сировини, збуту та робочої сили. На розмір рентного доходу впливають:

- місцеположення населеного пункту у територіальних системах виробництва і розселення та особливості місцерозташування земельної ділянки в його межах;

- рівень інженерно-транспортного облаштування, природно-кліматичні та інженерно-геологічні умови, архітектурно-ландшафтна та історико-культурна цінність, екологічний стан території населеного пункту;

- характер функціонального використання земельної ділянки.

За Методикою грошова оцінка земель населених пунктів визначається за формулою:

$$Цн = (В \times Нп) / Нк \times Кф \times Км, \text{ де}$$

Цн - нормативна грошова оцінка 1 м² земельної ділянки у гривнях;

В - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 м² (у гривнях);

Нп - норма прибутку (6 %);

Нк - норма капіталізації (3 %);

Кф - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо);

Км - коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання, слабкострумкових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), враховує відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності і встановлюється для певних категорій забудованих земель:

- житлової забудови;

- промисловості;

- гірничої промисловості та відкритих розробок;

- курортів;

- комерційного використання;

- громадського призначення;

- землі змішаного використання;

- транспорту та зв'язку;

- технічної інфраструктури;

- ландшафтно-рекреаційні території та інші відкриті землі.

Коефіцієнт місцезосташування окремої земельної ділянки Км відображає її відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту та є добутком трьох коефіцієнтів

$$Км = Км1 \times Км2 \times Км3, \text{ де}$$

Км - коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу відповідно від місцезосташування населеного пункту у загальнодержавній (Км1), регіональній (Км2) і місцевій (Км3) системах виробництва та розселення.

Узагальнена процедура виконання грошової оцінки земель населених пунктів

Процедура виконання грошової оцінки земель населених пунктів визначена "Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів", затвердженим Наказом № 489 від 25 листопада 2016 року Міністерства аграрної політики та продовольства України. Ця процедура деталізується в технічній документації грошової оцінки земель міста Бровари Київської області, яка розроблена Інститутом проектування міст "Діпроміст" на замовлення Державного комітету України по земельних ресурсах та виготовлена як еталон для наступного тиражування. Далі по тексту звіту ця технічна документація називається еталоном або еталонною технічною документацією.

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

На другому етапі базова вартість диференціюється в межах населеного пункту по економіко-планувальних зонах, які встановлюються в залежності від неоднорідності функціонально-планувальних якостей території, котрі впливають на розмір рентного доходу: різниця в доступності, в рівні інженерного забезпечення та благоустрою території, розвитку сфери обслуговування населення, в екологічній якості території та привабливості середовища.

На останньому етапі визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцезнаходження в межах економіко-планувальної зони.

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

Збір вихідних даних проводився за окремими видами 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 забезпечило необхідний контроль за повнотою та достовірністю наданих відомостей.

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

Графічні результати роботи представлені у вигляді схеми економіко-планувального зонування населеного пункту та карти зон впливу локальних факторів оцінки конкретних земельних ділянок. Графічні результати

представляються в цифровому вигляді як файли картографічних та аналітичних баз даних і частково в вигляді традиційних карто-схем.

На схемі економіко-планувального зонування наносяться:

- існуюча межа населеного пункту;
- межі економіко-планувальних зон;
- вартість 1 м² землі по кожній економіко-планувальній зоні згідно грошової оцінки.

Результати грошової оцінки, що підлягають затвердженню, оформляються в основні положення та включають:

- економіко-планувальне зонування території населеного пункту;
- базову вартість земель різного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон та грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення;
- систему коефіцієнтів, що враховують локальні особливості місцезнаходження окремої земельної ділянки.

ВИЗНАЧЕННЯ СЕРЕДНЬОЇ (БАЗОВОЇ) ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

Інформаційними даними для визначення витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту прийняті дані державної та відомчої статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані районними службами комунального господарства, а також матеріали чергових планів інженерних мереж, які ведуться сільськими та районними службами.

Згідно діючих методичних документів витрати на освоєння та облаштування території визначаються як безпосередньо за даними державної статистичної звітності відповідних управлінь (служб), так і за укрупненими показниками затрат по даних в натуральних одиницях на момент оцінки з індексацією згідно чинного законодавства України.

У відповідності з визначенням термінів і понять, приведеними в еталоні технічної документації, витрати на освоєння та облаштування території - це повна відновна вартість об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури згідно переліку п.3.3 "Порядку ...", а повна відновна вартість - це сума витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки.

Приймаючи до уваги, що повна відновна вартість - це балансова вартість об'єкту на момент його приймання в експлуатацію, яка дорівнює повній кошторисній вартості його будівництва, визначення повної відновної вартості через повну кошторисну вартість будівництва об'єкту в об'ємі на момент оцінки є правомірним.

Так як відновна вартість облаштування є основою для визначення усередненого рентного доходу на момент оцінки, вона також повинна бути приведена в грошові одиниці і цінах на момент оцінки.

За даними державної статистичної звітності відповідних управлінь (служб) відновна вартість облаштування території с. Рихтичі Дрогобицького району представлена з урахуванням індексації основних фондів за станом на 01.01.2020 року.

Базова вартість 1 м² земель населеного пункту з урахуванням регіональних факторів

Для обчислення витрат на освоєння та облаштування з розрахунку на 1 м² приймається яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах.

Показник площі забудованих земель взято з Державної статистичної звітності (форма 6-зем колонка 34, а також колонка 3 для рядка з шифром 22 - сільськогосподарські землі, що надані для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель) та експлікація земель, включених в межу с. Рихтичі Дрогобицького району.

При виконанні грошової оцінки земель с. Рихтичі до оціночної території для визначення нормативу витрат на освоєння та облаштування території були включені забудовані землі та землі, що надані для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель, без земель сільськогосподарського використання та земель, зайнятих лісами, залізницею, водоймами, витрати на облаштування яких не визначились.

Узагальнена експлікація земель в межах с. Рихтичі Дрогобицького району

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	1003,8000
Територія, яка приймається для визначення середньої {базової} вартості 1м² земель населеного пункту, у тому числі:	244,5026
Забудовані землі, з них:	59,5766
- під житловою забудовою	12,3139
- землі промисловості	3,6152
- землі громадського призначення	6,9600
- землі комерційного використання	0,5350
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	13,5407
-	-
-землі технічно інфраструктури	0,1416
- землі змішаного використання	3,6000
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	18,8702
Присадибні земельні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд	184,9260
Інші землі	0,0000
Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, у тому числі:	759,2974
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	717,7695
Ліси та інші лісовкриті площі	23,2073
Відкриті землі без рослинного покриву	2,7357
Внутрішні води	15,5849
Смуга відводу залізниці	0,0000
Під аеропортами та відповідними спорудами	0,0000

На базі наявних вихідних даних визначена загальна вартість інфраструктурного облаштування території с. Рихтичі Дрогобицького району, яка станом на 01 січня 2020 року становить 74695359 грн.

У розрахунку на 1 кв.м норматив витрат на освоєння та облаштування с. Рихтичі Дрогобицького району складає:

$$B = (74695359 \text{ грн.} / 244,5026 \text{ га}) = 30,55 \text{ грн./кв. м}$$

Згідно "Порядку грошової оцінки земель населених пунктів" коефіцієнт, який враховує значення та статус населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, для с. Рихтичі Дрогобицького району визначається як коефіцієнт, що враховує його адміністративний статус як сільський населений пункт з чисельністю населення 3244 чол. (коефіцієнт 1,0; згідно Додатку 2 до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів).

Базова вартість одного квадратного метра земель с. Рихтичі Дрогобицького району дорівнюватиме:

$$Цнм = 30,55 \text{ грн./кв. м} \times 0,06/0,03 = 61,1 \text{ грн./кв. м}$$