ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

***з нормативної грошової оцінки***

***земель населеного пункту***

***с-ще Березина Якушинецької сільської ради***

***Вінницького району Вінницької області***

***Договір: № 220 від 14.05.2016***

***Юридична особа – оцінювач***

***Товариство з обмеженою відповідальністю «ВІНЕКС»***

*ліцензія Державного агентства земельних ресурсів України*

*на проведення землеоціночних робіт АЕ № 191082 від 21.03.2013*

**Інженери-землевпорядники:**

Могозіна О.Л., кваліфікаційний сертифікат № 000234 від 03.01.2013

Сідлецький В.Б., кваліфікаційний сертифікат № 013077 від 05.11.2015

**Товариство з обмеженою відповідальністю**

**«В І Н Е К С»**

Кваліфікаційні сертифікати інженерів-землевпорядників

№ 000234 від 03.01.2013, № 013077 від 05.11.2015

|  |  |
| --- | --- |
| Договір: | № 220 від 14.05.2015 |
| Замовник: | Якушинецька сільська рада |

***ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ***

***з нормативної грошової оцінки***

***земель населеного пункту***

***с-ще Березина Якушинецької сільської ради***

***Вінницького району Вінницької області***

**Директор ТОВ «ВІНЕКС» О.Л. Могозіна**

**Інженер-землевпорядник О.Л. Могозіна**

**Інженер-землевпорядник В.Б. Сідлецький**

**Оцінювач Д.С. Власенко**

***Вінниця 2016 р.***

**Склад технічної документації**

***І. Текстові матеріали***

1. Пояснювальна записка
2. Додатки

***ІІ. Графічні матеріали***

1. Схема економіко-планувального зонування території населеного пункту - 1:10 000

2. Схема прояву локальних факторів - 1:10 000

3. Картограма агровиробничих груп ґрунтів - 1:10 000

# МОНІТОРИНГ

стану об’єкта оцінки за період:

виконання попередньої нормативної грошової оцінки – (01.01.2008р.)

виконання поточної нормативної грошової оцінки – (01.01.2016р.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Назва показника** | **Значення на початок року виконання попередньої оцінки** | **Значення на початок року виконання поточної оцінки** |
| 1. | Назва організації – виконавця нормативної грошової оцінки земель населеного пункту | ПП «Глобус» | ТОВ «ВІНЕКС» |
| 2. | Рік виконання нормативної грошової оцінки | 2008 | 2016 |
| 3. | Площа населеного пункту, га | 105.26 | 105.26 |
| 3.1 | У тому числі: територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м2 земель | 22.91 | 56.6 |
| 4. | Чисельність населення, тис.осіб | 501 | 324 |
| 5. | Кількість дворів (садиб) | 45 | 202 |
| 6. | Середня (базова) вартість 1 м2 земель населеного пункту, грн.. на кв.м. | 44.06 | 86.71 |
| 7. | Кількість оціночних районів | 1 | 1 |
| 8. | Кількість економіко-планувальних зон | 1 | 1 |
| 9. | Найбільше значення ***Км2*** | 1.00 | 1.00 |
| 10. | Найменше ***Км2*** | 1.00 | 1.00 |

**З М І С Т**

Вступ……………………………………………………………….…................................ 7

Словник основних термінів, які використовуються в роботі………………………….. 8

Розділ 1. Коротка характеристика сучасного стану населеного пункту……………... 8

Розділ 2. Правова та нормативно-методична база грошової оцінки земель………… 9

Розділ 3. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населеного

пункту……………..………….……………………………….……………..…......... 11

3.1 Визначення середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель

населеного пункту……..…………………………………………….....………….…11

3.2 Принципи економіко-планувального зонування території населеного пункту…. 13

3.3 Характеристика локальних факторів…………...……..………................................. 16

3.4 Грошова оцінка земель несільськогосподарського використання…….................. 18

3.5 Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання………….............. 22

3.6 Приклади визначення нормативної грошової оцінки окремих земельних

ділянок…………………………………………………………………………….…. 25

Розділ 4.Основні техніко-економічні показники…………………………..…………. . 26

Розгляд, погодження та затвердження матеріалів нормативної грошової оцінки…... 27

**ІІ Додатки**

1. Рішення Якушинецької сільської ради…………………………………..…………. . 29

2. Вихідні дані для нормативної грошової оцінки Якушинецької сільської ради:

А.1 Технічне завдання…………………..................…………...………………............... 30

А.3 Експлікація земель....................................................................................................... 32

А.4 Довідка про середній розмір житлової забудови населеного пункту…................. 33

А.5 Довідка про кількість дворів та населення і наявність натуральних

показників окремих об'єктів, дані з кількісного обліку земель.............................. 34

Б. Бали бонітетів агровиробничих груп ґрунтів…………….…….………………...….. 40

В. Витрати на освоєння та облаштування земель населеного пункту ....…………….. 38

Г. Структура земель населеного пункту, які визначаються для розрахунку

середньої вартості одного квадратного метра земель.............................................. 39

Е. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь........................................ 40

Ж.1 Розрахунок комплексного індексу цінності території (***Іі***)....................................... 40

Ж.2 Визначення зонального коефіцієнта ***Км2*** та грошова оцінка 1м2 землі

в межах економіко-планувальних зон........................................................................ 40

Ж.3 Анкета експертної оцінки земель............................................................................... 41

Ж.4 Грошова оцінка земель різного функціонального використання у розрізі

економіко-планувальних зон..................................................................................... 41

Ж.5 Розрахунки по визначенню нормативної грошової оцінки одного

квадратного метра забудованих територій в межах населеного пункту................ 43

Ж.6 Опис меж економіко-планувальних зон……………………..…………………..… 42

3. Рішення сільської ради про затвердження даних нормативної грошової оцінки

земель населеного пункту.........................................…………….………………..... 55

1. **Графічні матеріали**

1. Схема економіко-планувального зонування території села - 1:10 000……..……… 56

2. Схема прояву локальних факторів - 1:10 000………………………..……................ 57

3. Картограма агровиробничих груп ґрунтів - 1:10 000………………..……….…….. 58

1. **Установчі документи**

1. Установчі документи Якушинецької сільської ради ………………………………. 59

1.1. Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб

підприємців …………………………………………………………………………. 59

1.2. Довідка з ЄДРПОУ ………………………………………………………………….. 60

1.3. Статут ………………………………………………………………………….…….. 61

2. Кваліфікаційні сертифікати інженерів-землевпорядників……………..….……….. 99

3. Ліцензія на проведення землеоціночних робіт……………..………………………. 99

4. Кваліфікаційні свідоцтва оцінювача………...……….………………………….…. 100

# ВСТУП

Нормативна грошова оцінка земель с-ще Березина, Вінницький район Вінницька область, виконується згідно договору № 220 від 14.05.2015, укладеного між Замовником оцінки - Якушинецькою сільською радою та суб’єктом оціночної діяльності - ТОВ «ВІНЕКС».

Нормативно-правовою та методичною базою грошової оцінки є:

* Земельний кодекс України;
* Податковий Кодекс України;
* Закон України "Про оцінку земель";
* Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. за № 213), з урахуванням змін, внесених згідно постанови Кабінету Міністрів України від 5.07.2004р. №843;
* Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (затверджений спільним Наказом Держгеокадастру, Мінбудархітектури, Мінагрополітики України та Української академії аграрних наук №18/15/21/11 від 25.01.2006р.);
* Нормативна грошова оцінка земель с-ще Березина розробляється на територію, що відповідає існуючій межі селища. Площа земель селища по формі 6-зем на 01.01.2016 р. складає 105.26 га.

При виконанні грошової оцінки земель селища використовувалась інформація сільської ради, окремих підприємств та установ, а також проектна документація.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель с-ще Березина виконана у відповідності з вимогами Державного стандарту СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009 "Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів".

Пояснювальна записка містить текстову частину та табличний матеріал зведений, переважно, у додатки. Графічний матеріал включає: “Схему економіко-планувального зонування” (М 1:10 000), „Схему прояву локальних факторів оцінки.” (М 1:10 000), а також “Картограму агровиробничих груп ґрунтів ”, М 1:10 000.

Всі схеми виконані з використанням геоінформаційних технологій LPS та роздруковані на кольоровому плотері HP DJ 500ps plus 24. Для виконання схем використано растрові копії планшетів М 1:10 000.

**СЛОВНИК ОСНОВНИХ ТЕРМІНІВ, ЯКІ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ У РОБОТІ**

1. ***Витрати на освоєння та облаштування території*** визначаються як повна відновна вартість інженерної підготовки теpитоpії, головних споруд і мaгістpaльних мереж водопостачання, кaнaлізaції, теплопостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слaбострумкових пристроїв, газопостачання, дощової кaнaлізaції, вартість сaнітapної очистки, зелених нaсaджень загального користування, вулично-доpожньої мережі, міського тpaнспоpту станом на початок року розробки оцінки (01.01.2016).

2. ***Повна відновна вартість***  - це сума витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки і визначається на основі їх інвентаризації та переоцінки у відповідності до чинного законодавства України.

3.***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).

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

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

6. ***Земельнооціночні одиниці*** *(оціночні райони)* - територіально і функціонально визначені утворення, в межах яких і здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населеного пункту.

# 1. КОРОТКА ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО СТАНУ с-щА Березина

Територія **Якушинецької сільської ради** розташована в північно-західній частині Вінницького району.

По земельно-оціночному районуванні територія сільської ради віднесена до 03 (приміського) району.

Площа населеного пункту та наявність населення становить:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Назва села** | **Площа, га** | **Кількість населення** | **Кількість садиб** |
| с-ще Березина | 105,26 | 324 | 202 |

На території Якушинецької сільської ради була проведена інвентаризація земель населених пунктів. Інвентаризація земель населених пунктів -це створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, раціонального використання і охорони земельних ресурсів, оподаткування.

Основною структурно-планувальною одиницею населених пунктів є квартали з одно-, двох- і-трьохсторонньою забудовою. Забудова малоповерхова, в основному, садибного типу.

За функціональним призначенням територія є сельбищною з розміщеним в ній громадським центром.

Селище газифіковано. Централізована каналізація та водопостачання присутні тільки в 3-му районі (Облпсихлікарня).

Рельєф с-ща Березина є типовим вузькохвилястим, де схилові землі переважають над рівнинними територіями, причому останні розміщені як в центральній, так і західній і північній частинах населеного пункту.

Центральна і північна частина селища представлена вододільними плато, які поступово переходить в слабопологі схили незначної крутизи (до 3-4°), але різної експозиції. Днища балки, яка з півночі врізається в селище є як суходільним, так і заболоченим, причому їх ширина не перевищує більше 150 м.

Ґрунтові води знаходяться на глибині 0,5-2,0 м, тоді як в умовах плато та схилів вони знаходяться глибше 15 м і більше метрів та ніякого виливу на зволоження ґрунтів не мають. Серед грунтоутворюючих порід, найбільшого поширення набули леси.

В днищах балок та заплаві грунтотворять делювіальні та алювіально-делювіальні відклади.

Небезпечні геологічні процеси відсутні.

# 2. ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Сферу застосування грошової оцінки земель визначає Земельний кодекс України, Закон України «Про оцінку земель», «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» та «Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» .

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 та лісогосподарського виробництва;
* під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Відповідно до Податкового Кодексу України земельний податок за земельні ділянки усіх форм власності та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної форм власності визначаються залежно від їх нормативної грошової оцінки.

Нормативній грошовій оцінці підлягають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в адміністративних межах с-ще Березина. Забудовані землі, землі лісового та водного фонду, а також усі інші землі у встановлених межах населеного пункту (окрім земель сільськогосподарського використання) оцінюються по єдиній методиці. Землі сільськогосподарського використання оцінюються за агровиробничими якостями ґрунтів.

Грошова оцінка земель населених пунктів є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки.

В населених пунктах рентний дохід виникає, перш за все, завдяки зручності місцерозташування земельної ділянки та рівню її інфраструктурного облаштування.

На розмір рентного доходу впливають:

* місцеположення населеного пункту у територіальних системах виробництва й розселення;
* 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.

Відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» грошова оцінка 1м2 земельної ділянки визначається за формулою 1:

***В х Нп***

***Цн = --------- х Кф х Км*** *(1),*

***Нк***

де:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Цн*** | * нормативна грошова 1м2 земельної ділянки, (у грн.); |
| ***В*** | * витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1м2 (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, транспорту тощо); |
| ***Км*** | * коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки. |

Витрати на освоєння та облаштування території (***В***) включають відновну вартість, як первісну вартість, що змінюється після переоцінки інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом 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, земель комерційного використання, громадського призначення, земель змішаного використання, транспорту та зв'язку, технічної інфраструктури, ландшафтно-рекреаційних територій та інших земель.

Переоцінка витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України.

Коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки (***Км***), враховує вплив ренти місцеположення на загальний рентний дохід.

Значення даного коефіцієнту обумовлюється інтегрованою дією регіональних, зональних та локальних груп факторів і обчислюється за формулою 2:

***Км = Км1 х Км2 х Км3*** *(2),*

де**:**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Км1*** | * регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення; |
| ***Км2*** | * зональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території населеного пункту (економіко-планувальної зони); |
| ***Км3*** | * локальний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від особливостей місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони. |

Процедура виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів визначена «Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

**На** **першому етапі** визначається базова, середня для даного населеного пункту, вартість 1м2 земель, яка залежить від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва й розселення, рівня освоєння та облаштування території.

**На другому етапі** базова вартість 1м2 земель диференціюється в межах населеного пункту за **економіко-планувальними зонами**, які встановлюються з урахуванням факторів, котрі впливають на розмір рентного доходу, тобто:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;

- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;

- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;

- рівень розвитку сфери обслуговування населення;

- екологічна якість території;

- привабливість середовища, різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам’яток тощо.

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

Результати нормативної грошової оцінки погоджуються відповідним органом Держгеокадастру шляхом проходження державної експертизи землевпорядної документації, результатом якої є позитивний висновок.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах с-ще Березина затверджується селищною радою.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається відповідним Управлінням Держгеокадастру у Вінницькому районі.

# 3. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населеного пункту

## 3.1. Визначення середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель населеного пункту

Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1м2 земель в середньому по населеному пункту. Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації міських земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту. Базова вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів рентоутворення на рівні населеного пункту.

У відповідності з Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (розділ 3) базова вартість 1м2 земель населеного пункту в залежності від рівня освоєння та облаштування його території, а також його місця в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення та визначається за формулою 3:

***В х Нп***

***Цнм = ---------- х Км1*** *(3),*

***Нк***

де:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Цнм*** | - базова вартість одного квaдpaтного метpa земель населеного пункту (в гривнях); |
| ***В*** | - витpaти нa освоєння та облаштування теpитоpії населеного пункту в pозрахунку на квaдpaтний метp (в гривнях); |
| ***Нп*** | - норма пpибутку (6 %); |
| ***Нк*** | - норма кaпітaлізaції (3 %); |
| ***Км1*** | - коефіцієнт, який враховує значення і статус населеного пункту в загальнодержавній, pегіонaльній та місцевій системах виробництва та розселення. |

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території в с-ще Березина стали дані статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства.

Аналіз засвідчив, що по переважній більшості наданих показників окремих елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури селища наведена не повна відновна, а балансова вартість, тобто, без урахування індексації основних фондів, яка здійснювалась за останні роки. В зв’язку з цим для розрахунку повної відновної вартості елементів інфраструктури використовувались натуральні показники. Розрахунок їх відновної вартості здійснювався на основі «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1984г.) з урахуваннями індексу інфляції.

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території с-ще Березина на 01.01.2016 року становить 20447.1559 тис. грн., з яких основна частка припадає на вулично-дорожню мережу (50.3%) (таблиця 1).

Таблиця 1.

**Витрати на освоєння та облаштування території с-ще Березина.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назва показників** | За станом на початок 2016р. | | | |
| Одиниця виміру | Натуральний показник | Відновна вартість | |
| тис.грн. | % |
| **Водопостачання** |  |  | **488.73600** | **2.4** |
| Iнженернi мережi(100mm) | км | 1 | 488.73600 |  |
| **Каналiзацiя** |  |  | **586.48320** | **2.9** |
| Iнженернi мережi(100mm) | км | 1 | 586.48320 |  |
| **Газопостачання** |  |  | **6386.15040** | **31.2** |
| Iнженернi мережi(100mm) | км | 16 | 4170.54720 |  |
| ШРП | об'єкт | 4 | 2215.60320 |  |
| **Електропостачання** |  |  | **2633.37470** | **12.9** |
| ЛЕП повiтряна | км | 10.81 | 1479.30612 |  |
| ТП комплектна | одиниця | 7 | 1154.06858 |  |
| **Телекомунiкацiї та зв'язок** |  |  | **37.65550** | **0.2** |
| Телефоннi iнженернi мережi | км | 1.03 | 26.51230 |  |
| АТС (без витрат на обладнання) | номер | 6 | 11.14320 |  |
| **Санiтарна очистка, озеленення** |  |  | **32.58250** | **0.2** |
| Сміттєзвалище | тон вiдход.на рiк | 50 | 32.58250 |  |
| **Вулично-дорожня мережа** |  |  | **10282.17360** | **50.3** |
| Вулицi (8м) | км | 4.5 | 6585.30000 |  |
| Міські дороги магістральні районого значення (35м) | км | 11.6 | 3696.87360 |  |
| **Разом** |  |  | **20447.15590** | **100.0** |

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м2 є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території с-ще Березина у встановлених межах. Розрахунок площі здійснювався на основі форми 6-Зем на 01.01.2016 року (табл.2).

Таблиця 2.

|  |  |
| --- | --- |
| **Територіальні елементи** | **Площа, га** |
| **Територія населеного пункту у встановлених межах** | **105.26** |
| ***Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м2 земель населеного пункту, у тому числі:*** | ***56.6000*** |
| Забудовані землі, з них: | 56.6000 |
| - землі під житловою забудовою | 43.3000 |
| - землі громадського призначення | 8.6500 |
| - землі транспорту та зв’язку (крім земель під залізницями та аеропортами) | 3.9700 |
| - землі під сільськогосподарськими будівлями | 0.6800 |
| ***Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м2 земель населеного пункту*** | ***48.66*** |
| в тому числі: |  |
| * рілля | 7,2000 |
| * багаторічні насадження | 41,4600 |

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території с-ще Березина складають:

***20447.1559 тис. грн : 566000 м2 = 36.13 грн/м2.***

Згідно “Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” (таблиця 1.2.), значення коефіцієнту ***Км1*** є добутком коефіцієнтів, які враховують:

* Чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції (Додаток 1 , таблиця 1.2)
* Входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чоловік і більше (додаток 1, таблиця 1.3)
* Наявність у населеного пункту статусу курорту (додаток 1, таблиця 1.4)
* Входження до зон радіаційного забруднення (додаток 1, таблиця 1.5)

Для території с-ще Березина ***Км1*** *=* ***1.2***

Таким чином, середня (**базова вартість)** 1м2 земель с-ще Березина, обчислена відповідно до “Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”, становить:

***36.13 грн./м2 × 6***

***Цнм = --------------------- х 1.2 = 86.71 грн/м2.***

***3***

## 3.2. Принципи економіко-планувального зонування території населеного пункту

Коефіцієнт місцерозташування окремої земельної ділянки ***Км*** відображає її відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту. З формули 2 видно, що даний коефіцієнт є добутком трьох коефіцієнтів ***Км1***, ***Км2*** та ***Км3***, які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки. Оскільки коефіцієнт Км1 доцільно враховувати на стадії визначення базової вартості земель населеного пункту (формула 3), у подальшому при визначенні коефіцієнту місцерозташування земельної ділянки ми матимемо справу лише з коефіцієнтами ***Км2*** та ***Км3***.

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 рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її землеоціночної структуризації - економіко-планувального зонування території. Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території.

2. Доступність до:

1. місць концентрації трудової діяльності (місць прикладання праці);
2. центрів громадського обслуговування;
3. місць масового відпочинку;
4. центру населеного пункту;

3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;

4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення;

5. Екологічна якість території;

6. Соціально-містобудівна привабливість середовища :

1. різноманітність місць прикладання праці;
2. наявність історико-культурних та природних памяток;
3. естетика архітектурної забудови тощо.

Кількість факторів, що враховуються при здійсненні економіко-планувального зонування визначається, насамперед, величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту ***Км2***, який є добутком пофакторних оцінок пп. 1-6 з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати ***1,0***.

Межі та кількість економіко-планувальних зон, а також значення коефіцієнтів ***Км2*** не є наперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту. 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 і т.д.), 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 землеоціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту. Після аналізу функціонально-планувальної структури с-ще Березина було виділено 3 оціночних районів.

Методика оцінки окремих факторів, які впливають на величину зонального коефіцієнту ***Км2*** базується на розрахунку окремих індексів, що відображають вплив кожного фактора (або їх групи) на цінність території населеного пункту. Алгоритм розрахунку відповідає таким умовам:

1. Значення кожного індексу розраховується від середнього значення конкретного фактора для населеного пункту (середнє значення приймається за ***1,0***).

2. Механізм зважування окремих факторів ґрунтується на методах багатомірної статистики та експертної оцінки кожного фактора).

3. Граничні значення коефіцієнта ***Км2*** вкладаються у діапазон значень таблиці 3.6. “Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”.

Всі процедури пофакторної оцінки окремих оціночних районів, визначення зонального і локального коефіцієнтів ***Км2*** та ***Км3*** та здійснення економіко-планувального зонування території виконувались із застосуванням програмного комплексу грошової оцінки земель населених пунктів LPS, розробленого спеціалістами відділу інформаційних технологій.

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів Ii здійснюється шляхом зважування окремих індексів, які були розраховані в результаті пофакторної оцінки. Для визначення зважувальних (калібровочних) коефіцієнтів був застосований метод кореляційного аналізу (зважувались коефіцієнти парної кореляції між значеннями окремих індексів). Вагові коефіцієнти для кожного з індексів склали:

| **№** | **Назва фактора** | **Вага,%** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Доступнiсть до центру населеного пункту | 10 |
| 2 | Доступнiсть до концентрованих мiсць прикладання працi | 10 |
| 3 | Доступнiсть до мiсць масового вiдпочинку | 10 |
| 4 | Доступнiсть до зупинок суспiльного транспорту | 10 |
| 5 | Рiвень водопостачання | 5 |
| 6 | Рiвень каналiзування | 5 |
| 7 | Рiвень теплопостачання | 0 |
| 8 | Рiвень газопостачання | 10 |
| 9 | Якiсть грунтiв | 5 |
| 10 | Рiвень зашумленостi | 5 |
| 11 | Забезпечення закладами торгiвлi та громадського харчування | 5 |
| 12 | Забезпечення закладами побутового обслуговування | 5 |
| 13 | Забезпечення культурними та спортивними закладами | 5 |
| 14 | Забезпечення дитячими садками | 5 |
| 15 | Забезпечення школами | 10 |

Наступною стадією економіко-планувального зонування території населеного пункту є обєднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. При об’єднанні оціночних районів у зони враховувалась дія трьох факторів:

1. суміжність районів;
2. переважно однотипне функціональне використання;
3. близькість значень індексу ***Іі*** (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно відрізнятись між собою).

Значення зонального коефіцієнту ***Км2*** для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене індексів ***Іі*** оціночних районів, які входять до цієї зони (за часткою площі району).

В результаті проведення економіко-планувального зонування у с-ще Березина було виділено 1 зону (межі зон показані на ***Схемі економіко-планувального зонування***). Перелік значень коефіцієнту ***Км2***  та грошова оцінка 1м2 землі в межах економіко-планувальних зон наводяться у додатку Ж.2.

Опис меж економіко-планувальних зон наведено у додатку Ж.6.

**3.3. Характеристика локальних факторів**

Визначення коефіцієнту місцерозташування земельної ділянки не вичерпується значеннями коефіцієнту ***Км2***. На величину рентного доходу конкретної ділянки окрім зональних впливають також і локальні фактори, повний перелік яких наводиться у таблиці 1.7. «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Встановлення переліку локальних факторів та обґрунтування їх значень здійснюється з урахуванням рекомендацій таблиці 1.7 «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», на базі містобудівної документації та результатів спеціальних досліджень.

При встановленні значення локального коефіцієнта 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 «Муніципальна інформаційна система (МІС)».

Аналіз, проведений в процесі виконання грошової оцінки селища, виявив 4 локальних факторів, які можуть вплинути на загальне значення коефіцієнту ***Км3***.

Для обчислення ***Км3*** враховуються перераховані нижче локальні фактори. При цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче ***0,50*** і вище ***1,50***.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблиця 3.  **ЛОКАЛЬНІ КОЕФІЦІЄНТИ** | | |
| **на місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони** | | |
| **Назва рентоутво- рювальних факторів** | **Назва локальних факторів** | **Значення коефіцієнтів** |
| Функціонально-планувальні фактори | Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів | 1,04-1,2 |
| у зоні магістралей підвищеного містоформувального значення | 1,05 - 1,2 |
| у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту | 1,04-1,15 |
| у зоні пішохідної доступності до національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів | 1,04-1,15 |
| у прирейковій зоні (ділянка, розташована або примикає до відводу залізниці, має під'їзну залізничну колію) | 1,04-1,10 |
| Інженерно - інфраструктурні фактори | Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття | 0,90 - 0,95 |
| не забезпечена централізованим водопостачанням | 0,90 - 0,95 |
| не забезпечена каналізацією | 0,90 - 0,95 |
| не забезпечена централізованим теплопостачанням | 0,90 - 0,95 |
| не забезпечена централізованим газопостачанням | 0,90 - 0,95 |
| Інженерно-геологічні фактори | Місцезнаходження земельної ділянки в межах території, що має схил поверхні понад 20 % | 0,85 - 0,90 |
| На ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/см2 при потужності понад два метри | 0,85 - 0,95 |
| у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м | 0,90 - 0,95 |
| у зоні затоплення паводком понад 4 % забезпеченості (шар затоплення понад два метри) | 0,90 - 0,95 |
| у зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується | 0,90 - 0,95 |
| у зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія - яри понад 10 м, штучні підземні виробки - катакомби, підроблені території, провали та значні тріщини у земній корі, у тому числі з виходом метану на поверхню) | 0,75 - 0,90 |
| на намивних (насипних) територіях | 1,02-1,07 |
| Історико-культурні фактори | Місцезнаходження земельної ділянки в межах заповідної території | 1,08-1,20 |
| у зоні регулювання забудови | 1,07-1,11 |
| у зоні історичного ландшафту, що охороняється | 1,06-1,12 |
| у зоні охорони поодиноких пам'яток | 1,06-1,12 |
| Природно-ландшафтні фактори | Місцезнаходження земельної ділянки в межах території природоохоронного призначення (національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового ' мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи) | 1,07-1,11 |
|
| у межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони) | 1,06-1,10 |
| у межах території рекреаційного призначення (земель туризму та відпочинку, парків та зелених зон) | 1,05-1,09 |
| Санітарно-гігієнічні фактори | Місцезнаходження земельної ділянки \*у санітарно-захисній зоні | 0,80 - 0,96 |
| у водоохоронній зоні | 1,02-1,05 |
| \*у зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря | 0,80 - 0,95 |
| \*у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля | 0,90 - 0,95 |
| \*у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів | 0,90 - 0,97 |
| \*в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали), на територіях, зайнятих породними відвалами і териконами | 0,90 - 0,95 |

Після вивчення кожної з груп локальних факторів було здійснене їх картографування.

Функціонально-планувальні фактори

1. Розташування земельної дiлянки в зонi пiшохiдної доступностi до громадсь-ких центрiв: ***1.04-1.20;***

2. Розташування земельної дiлянки в зонi пiшохiдної доступностi швидкiсного мiського та зовнiшнього пасажирського транспорту: ***1.04-1.15.***

Інженерно-інфраструктурні фактори

3. Земельна дiлянка не забезпечена централiзованим водопостачанням: ***0.90-0.95;***

4. Земельна дiлянка не забезпечена каналiзацiєю: ***0.90-0.95.***

## 3.4. Грошова оцінка земель несільськогосподарського використання

Згідно п.3.9. “Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання визначається з урахуванням її базової вартості, коефіцієнта місцерозташування та коефіцієнта функціонального використання (***Кф***), значення якого для земель різної категорії наводяться у таблиці 4.

Таблиця 4

**Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (*Кф*)**

| **Категорія земель за функцією використання** | **Код розділу КВЕД** | **Склад категорії земель** | **Значен­ня коефіці­єнта *Кф*** |
| --- | --- | --- | --- |
| Землі житлової забудови |  | Землі індивідуального житлового будівництва і господарських будівель | 1,0 |
|  |  | Землі малоповерхової і багатоповерхової несадибної забудови |  |
|  | А | Землі сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і спорудами |  |
| Землі промисловості | DA | Землі харчової промисловості (уключаючи риболовство; діяльність риборозплідників; рибних ферм; послуги, пов'язані з рибним господарством) | 1,2 |
|  |  | Землі тютюнової промисловості (окрім вирощування тютюну та махорки, що відноситься до земель сільськогосподарського використання) |  |
|  | В | Землі мисливства та пов’язаних з ним послуг |  |
|  | DB | Землі текстильної промисловості та пошиття одягу |  |
|  |  | Землі виробництв готового одягу та хутра |  |
|  | DC | Землі виробництва шкіри та шкіряного взуття |  |
|  | DD | Землі оброблення деревини та виробництва виробів з деревини |  |
|  | DE | Землі виробництва паперу та картону |  |
| Землі промисловості |  | Землі видавничої справи, поліграфічної промисловості, відтворення друкованих матеріалів | 1,2 |
|  | DF | Землі виробництва коксу, продуктів нафтопереробки та ядерного палива (окрім агломерації кам'яного вугілля та лігніту, а також виробництва збагаченого урану, що відноситься до земель гірничої промисловості і гірничих розробок) |  |
|  | DG | Землі хімічного виробництва (окрім видобування природного газу, що відноситься до земель гірничої промисловості і гірничих розробок) |  |
|  | DH | Землі гумової та пластмасової промисловості (окрім виробництв з ремонту, установлення або заміни пошкоджених шин, що належить до комерційного використання) |  |
|  | DI | Землі виробництва інших неметалевих мінеральних виробів |  |
|  | DJ | Землі металургії |  |
|  |  | Землі обробки металу |  |
|  | DK | Землі виробництва машин та устаткування |  |
|  | DL | Землі виробництва канцелярських та електронно-обчислювальних машин |  |
|  |  | Землі виробництва електричних машин і апаратури |  |
|  |  | Землі виробництва устаткування для радіо, телебачення та зв'язку |  |
|  |  | Землі виробництва медичних приладів та інструментів; точних вимірювальних пристроїв, оптичних пристроїв та годинників |  |
| Землі промисловості | DM | Землі виробництва автомобілів | 1,2 |
|  |  | Землі іншого транспортного устаткування (окрім технічного забезпечення, ремонту та переустаткування автомобілів, що відноситься до земель комерційної діяльності) |  |
|  | DN | Землі виробництва меблів |  |
|  |  | Землі інших видів виробництва |  |
|  |  | Землі обробки відходів (окрім оптової та роздрібної торгівлі металевими і неметалевими відходами та брухтом, а також іншими вживаними товарами, що відноситься до земель комерційної діяльності) |  |
|  | F | Землі будівництва |  |
| Землі досліджень та розробок | К73 | Землі досліджень та розробок |  |
| Землі гірничої промисловості і гірничих розробок | CА | Землі видобування енергетичних матеріалів | 1,0 |
| СА | Землі торфорозробок | 0,1 |
| СВ | Землі видобування неенергетичних матеріалів | 1,0 |
| Землі комер-ційного  використання | G | Землі торгівлі транспортними засобами та їх ремонту | 2,5 |
|  | Землі оптової торгівлі і посередництва в торгівлі |  |
|  | Землі роздрібної торгівлі побутовими товарами і їх ремонт |  |
| H | Землі готелів та ресторанів |  |
|  | J | Землі підприємств фінансового посередництва | 2,5 |
|  |  | Землі підприємств страхування |  |
|  |  | Землі підприємств, що здійснюють допоміжну діяльність у сфері фінансів та страхування |  |
|  | K | Землі підприємств, що здійснюють операції з нерухомістю, здавання під найм та послуги юридичним особам |  |
|  |  | Землі підприємств, що здійснюють діяльність у сфері інформатизації |  |
|  |  | Землі підприємств, що здійснюють послуги, які надаються переважно юридичним особам |  |
|  | O93 | Землі підприємств, що здійснюють індивідуальні послуги |  |
|  | O92.7 | Землі підприємств, що здійснюють діяльність у сфері відпочинку та розваг (азартні ігри та ігри на гроші тощо) |  |
| Землі  громадського призначення | О91 | Землі громадської діяльності | 0,7 |
| O92 | Землі підприємств, що здійснюють колективні, громадські та особисті послуги (за винятком підприємств, що здійснюють діяльність у сфері відпочинку та розваг) |  |
| L | Землі державного управління |  |
|  | Землі оборони |  |
| M | Землі освіти |  |
| N | Землі охорони здоров'я та соціальної допомоги |  |
| Q | Землі екстериторіальної діяльності |  |
| Землі транспорту, зв’язку | І60 | Землі наземного і підземного транспорту (землі шляхів, землі автомобільного, залізничного, трамвайного і тролейбусного, трубопровідного транспорту, землі метрополітену) | 1,0 |
|  | І 61 | Землі водного транспорту |  |
|  | І 62 | Землі авіаційного транспорту |  |
|  | І 63 | Допоміжні транспортні послуги |  |
|  | І 64 | Землі пошти та зв’язку |  |
| Землі технічної  інфраструктури | Е | Землі виробництва електроенергії та газу | 0,65 |
|  | Землі виробництва та розподілення тепла |  |
|  | Землі збору, очищення та розподілення води |  |
| О | Землі підприємств, що здійснюють асенізацію, прибирання вулиць та обробки відходів |  |
| Інші землі |  | Землі зелених насаджень (землі зелених насаджень загального та спеціального користування) | 0,5 |
|  |  | Землі кладовищ та крематоріїв | 0,5 |
|  |  | Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення | 0,5 |
|  |  | Землі оздоровчого та рекреаційного призначення (за винятком земель, віднесених до категорії О92.7) | 0,5 |
|  |  | Землі історико-культурного призначення | 0,5 |
|  |  | Землі лісового господарства і пов’язані з ним послуги | 0,5 |
|  |  | Землі під водою, у тому числі: |  |
|  |  | з площею акваторії до 50 га включно | 0,5 |
| Інші землі |  | з площею акваторії від 50,1 га до 100 га включно | 0,4 |
|  |  | з площею акваторії від 100,1 га до 150 га включно | 0,3 |
|  |  | з площею акваторії від 150,1 га до 200 га включно | 0,2 |
|  |  | з площею акваторії від 200,1 га і більше | 0,1 |
|  |  | Землі запасу та резервного фонду | 0,5 |
|  |  | Землі, зайняті поточним та відведені під майбутнє будівництво | 0,5 |
|  |  | Інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту | 0,1 |
| Землі змішаного використання |  | Розрахунково |  |

Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок змішаного використання визначається як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання. Підставою для виділення частин земельної ділянки різного функціонального використання є виключно затверджені дані інвентаризації земельної ділянки та землеустрою. Значення коефіцієнта ***Кф*** слід визжначати відповідно до кодів економічної діяльності, а не за формою власності суб'єкта господарської діяльності.

У разі, коли земельна ділянка знаходиться в стадії будівництва, або відведене під майбутнє будівництво, то до завершення будівництва, терміни якого визначені в проектній документації, при проведенні нормативної грошової оцінки необхідно застосовувати ***Кф=0,5***.

Грошова оцінка земель різного функціонального призначення в розрізі економіко-планувальних зон в проектній межі с-ще Березина наводиться у додатку Ж.4.

## 3.5. Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання

У відповідності з “Порядком грошової оцінки земель…” землі сільськогосподарського використання оцінюються за величиною диференційного рентного прибутку, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, тобто з урахуванням конкретного ґрунтового покриву. Проте, оскільки на землях населених пунктів ґрунтові обстеження, як правило, не проводились, на такі землі картографічна інформація про ґрунтовий покрив (карти ґрунтів, експлікація агровиробничих ґрунтів) практично відсутня. Здійснити ґрунтові зйомки за вкрай обмежений термін на виконання землеоціночних робіт, враховуючи велику кількість населених пунктів і великі площі необстежених земель неможливо. Розв’язання проблеми полягає лише у визначенні основних агровиробничих груп ґрунтів в межах населеного пункту за допомогою допоміжних матеріалів – топокарти місцевості та карти агровиробничих груп ґрунтів селищної ради. В такий спосіб була складена “***Картограма агровиробничих груп ґрунтів***” (М 1:10 000), а також визначені відповідні агровиробничі групи ґрунтів.

Відповідно даним Управління Держгеокадастру у Вінницькому районі в межах с-ще Березина знаходиться 48.6600 га земель сільськогосподарського використання, з них:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Сільськогосподарські угіддя (га)** | | | | |
| рілля | багаторічні насадження | сіножаті | пасовища | Всього |
| 7.2000 | 41.4600 | - | - | 48.66 |

Землі оцінено відповідно до “Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” за даними економічної оцінки земель, з урахуванням особливостей ґрунтового покриву територій. На території с-ще Березина згідно картограми агровиробничих груп ґрунтів поширені слідуючі ґрунти:

| **Шифр агрогрупи** | **Тип ґрунту** |
| --- | --- |
| 29д | Ясно-сірі і сірі опідзолені середньосуглинкові |
| 37д | Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті середньосуглинкові |
| 38д | Ясно-сірі і сірі опідзолені середньозмиті середньосуглинкові |
| 40д | Темно-сірі опідзолені та слабореградовані середньосуглинкові |
| 49`д | Темно-сірі опідзолені слабозмиті середньосуглинкові |
| 50`д | Темно-сірі опідзолені середньозмиті середньосуглинкові |
| 210д | Намиті лучні середньосуглинкові |

Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання виконана у відповідності до “Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”. В основу оцінки покладено розрахований рентний прибуток, що створюється при виробництві зернових культур. Величина грошової оцінки є добутком річного рентного прибутку і терміну його капіталізації, який встановлений на рівні 33 років.

Оцінка виконана для всіх категорій земель сільськогосподарського використання, що знаходяться в межах с-ще Березина. Таксономічними одиницями при виконанні оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, перелік яких щодо території населеного пункту наведений вище. Визначення відповідної агровиробничої групи грунтів в межах земельної ділянки відбувається тільки методом експертної оцінки відповідними спеціалістами на основі базової інформації приведеної в даному розділі.

Грошова оцінка 1 га земель агровиробничих груп ґрунтів (***ГАГР.***) розрахована за формулою 6.

***БАГР.***

***ГАГР. = Г х --------***  *(6),*

***Б***

де: ***Г*** – грошова оцінка 1 га відповідних сільськогосподарських угідь по сільськогосподарському підприємству;

***БАГР.*** – бал бонітету даної агровиробничої групи ґрунтів;

***Б*** – середній бал бонітету ґрунтів по базовому господарству.

Грошова оцінка 1 га земель по базовому сільськогосподарському підприємству, станом на 01.01.2016 року (з урахуванням індексації відповідно до ст. 289 Податкового кодексу України та до постанови Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 р. №1185 „Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів ”. ) становить:

1. ріллі – ***25434 грн.,***
2. багаторічних насаджень – ***23145 грн.,***

Середньозважені бали бонітетів сільськогосподарських угідь по базовому сільськогосподарському підприємству становить:

|  |  |
| --- | --- |
| **Категорія угідь** | **Середній бал бонітету по базовому сільськогосподарському підприємству** |
| **Рілля** | **25** |
| **Багаторічні насадження** | **25** |

У відповідності із природно-сільськогосподарським районуванням України, с-ще Березина знаходиться в межах №03 природно-сільськогосподарського району Вінницька область. Бонітети агрогруп ґрунтів, виділених в межах с-ще Березина для земель сільськогосподарського використання, має наступні значення:

Таблиця 5.

| **Шифр агрогрупи** | **Бали бонітету** | |
| --- | --- | --- |
| **Рілля** | **Багаторічні насадження** |
| 210д | 31 | 0 |
| 29д | 27 | 32 |
| 37д | 22 | 24 |
| 38д | 13 | 12 |
| 40д | 36 | 46 |
| 49`д | 31 | 0 |
| 50`д | 17 | 17 |

Отже грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання в межах селища по агровиробничих групах ґрунтів станом на 01.01.2016 р. становить:

Таблиця 6.

**Грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання с-ще Березина**

| **Шифр агрогрупи** | **Грошова оцінка 1 га земель, грн.** | |
| --- | --- | --- |
| **Рілля** | **Багаторічні насадження** |
| 210д | 31538 | 0 |
| 29д | 27469 | 29626 |
| 37д | 22382 | 22219 |
| 38д | 13226 | 11110 |
| 40д | 36625 | 42587 |
| 49`д | 31538 | 0 |
| 50`д | 17295 | 15739 |

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки земель сільськогосподарського використання в межах населених пунктів здійснюється шляхом сумування добутків грошової оцінки кожної агрогруп ґрунтів, що входять до складу даної ділянки. Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів здійснюється на основі використання «***Картограми агровиробничих груп ґрунтів»***, яка передається замовнику у складі матеріалів грошової оцінки земель селища.

## 3.6. Приклади визначення нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок

***Приклад 1. Грошова оцінка земельної ділянки житлової забудови.***

***Земельна ділянка житлової забудови*** розташована у с-ще Березина в межах **1** економіко-планувальної зони, яка має значення коефіцієнту ***Км2=1***. Грошова оцінка 1 кв.м. земельної ділянки з урахуванням коефіцієнту ***Км2*** буде дорівнювати ***86.71 грн. за 1 м2*** (дивись додаток Ж.5).

Згідно схем прояву локальних факторів оцінки видно, що територія ***земельної ділянки житлової забудови*** знаходиться в зонах:

Розташування земельної дiлянки в зонi пiшохiдної доступностi до громадських центрiв - ***1.2***.

Земельна дiлянка не забезпечена централiзованим водопостачанням - ***0.95***.

Земельна дiлянка не забезпечена каналiзацiєю - ***0.95***.

Розташування земельної дiлянки в зонi пiшохiдної доступностi швидкiсного мiського та зовнiшнього пасажирського транспорту - 1.15.

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив при грошовій оцінці земельної ділянки ***житлової забудови***, ми використовуємо 4. Сукупний локальний коефіцієнт ***Км3*** становитиме:

***Км3 = 1.20х0.95х0.95х1.15=1.2455= 1.25***

Дана ділянка відноситься до категорії «Землі житлової забудови» і згідно таблиці 3 «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (***Кф***)» має коефіцієнт ***Кф=1.***

Тепер ми можемо здійснити повну грошову оцінку 1 м2 забудованої території житлової забудови. Вона становитиме:

***Цн= 86.71 грн. х 1.25 х 1 = 108.39 грн.***

Грошова оцінка всієї земельної ділянки площею **500** м2 (0.05 га) складатиме:

***108.39 грн./ м2 х 500 м2 = 54195.00 грн.***

***Приклад 2. Грошова оцінка земельної ділянки громадського призначення.***

***Земельна ділянка громадського призначення*** розташована у с-ще Березина в межах **1** економіко-планувальної зони, яка має значення коефіцієнту ***Км2=1***. Грошова оцінка 1 кв.м. земельної ділянки з урахуванням коефіцієнту ***Км2*** буде дорівнювати ***86.71 грн за 1 м2*** (дивись додаток Ж.5).

Згідно схем прояву локальних факторів оцінки видно, що територія ***земельної ділянки громадського призначення*** знаходиться в зонах:

Розташування земельної дiлянки в зонi пiшохiдної доступностi до громадських центрiв - ***1.2***.

Розташування земельної дiлянки в зонi пiшохiдної доступностi швидкiсного мiського та зовнiшнього пасажирського транспорту - ***1.15***.

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив при грошовій оцінці земельної ділянки ***громадського призначення***, ми використовуємо 2. Сукупний локальний коефіцієнт *Км3* становитиме:

***Км3 = 1.20х1.15=1.38***

Дана ділянка відноситься до категорії «Землі громадського призначення» і згідно таблиці 3 «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)» має коефіцієнт ***Кф=0.7.***

Тепер ми можемо здійснити повну грошову оцінку 1 м2 забудованої території громадського призначення. Вона становитиме:

***Цн= 86.71 грн. х 1.38 х 0.7 = 83.76 грн.***

Грошова оцінка всієї земельної ділянки площею ***6400 м2 (0.64 га)*** складатиме:

***83.76 грн./ м2 х 6400 м2 = 536064.00 грн.***

# 4. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показник** | **Одиниця виміру** | **Значення** |
| Назва населеного пункту |  | Березина |
| Рік виконання оцінки |  | 2016 |
| Чисельність населення на 1 січня року виконання оцінки | тис. осіб | 324 |
| Площа населеного пункту | га | 105.26 |
| У тому числі забудована територія, що приймається до розрахунку середньої (базової) вартості | га | 56.6 |
| Витрати на освоєння та облаштування території | грн. на м2 | 36.13 |
| Середня (базова) вартість | грн. на м2 | 86.71 |
| Найбільше значення ***Км2*** |  | 1.00 |
| Найменше значення ***Км2*** |  | 1.00 |

**Розгляд, погодження та затвердження матеріалів грошової оцінки земель населеного пункту**

Відповідно до положень ст..23 Закону України «Про оцінку земель» технічна документація підлягає затвердженню Якушинецькою сільською радою.

За поданням комісії по грошовій оцінці земель Якушинецька сільська рада винесла рішення \_\_\_ сесії \_\_\_\_ скликання від року про затвердження даних грошової оцінки земель населеного пункту.

Затверджені дані нормативної грошової оцінки земель є базою для справляння податків за володіння та користування землею, в тому числі орендної плати.

***Виконавці:***

***Інженер-землевпорядник О.Л. Могозіна***

***Інженер-землевпорядник В.Б. Сідлецький***

**(проект)**



**У К Р А Ї Н А**

**ЯКУШИНЕЦЬКА СІЛЬСЬКА РАДА**

**ВІННИЦЬКОГО РАЙОНУ ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**Р І Ш Е Н Н Я**

*Від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Про затвердження технічної документації*

*з нормативної грошової оцінки земель*

*населеного пункту с-ще Березина*

*Якушинецької сільської ради*

*Вінницького району Вінницької області*

Розглянувши технічну документаціюз нормативної грошової оцінки земель населеного пункту с-ще Березина Якушинецької сільської ради, керуючись ст.ст. 10, 93, 124, 186 Земельного кодексу України, ст.ст. 13, 23 Закону України «Про оцінку земель», ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», сільська рада ВИРІШИЛА:

* + Затвердити технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту с-ще Березина Якушинецької сільської ради Вінницького району Вінницької області;
  + Контроль за виконанням даного рішення покласти на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Голова сільської ради **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

# Д о д а т к и

***Додаток А.1***

до договору № 220

від 14.05.2015 р.

**ПОГОДЖЕНО: ЗАТВЕРДЖЕНО:**

Директор ТОВ «ВІНЕКС» Голова Якушинецької сільської ради

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Могозіна О.Л. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Романюк В. С.

“\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016р. “\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016р.

**ЗАВДАННЯ**

**на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель с-ще Березина Якушинецька сільська рада Вінницький район**

**1. Підстава для виконання роботи:** договір № 220 від 14 травня 2015 року.

**2. Характеристика об’єкта:**

2.1) місце розташування населеного пункту: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада, с-ще Березина.

2.2) площа населеного пункту: с-ще Березина – 105,26 га.

**3. Замовник проекту**: Якушинецька сільська рада;

**4. Виконавець:** ТОВ «ВІНЕКС»

**5. Вихідні дані (надає замовник):**

5.1) дані державної статистичної звітності з кількісного обліку земель на територію населеного пункту (форма № 6-зем на 1.01.2016 року виконання оцінки);

5.2) затверджений у встановленому порядку проект землеустрою щодо встановлення і зміни меж населеного пункту (за наявності);

5.3) Топографічна основа на паперових (магнітних) носіях;

5.4) Схеми інженерних мереж (тепло-, газо-, електро-, водопостачання, каналізація);

5.5) перелік підприємств та організацій населених пунктів станом на 1.01.2016 року виконання оцінки;

5.6) схеми маршрутів міського транспорту (для міст);

5.7) відновна (первісна) вартість основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури населеного пункту станом на 1.01.2016 року виконання оцінки (відповідно до рекомендованих форм – Додатки Б1-Б2 Стандарту СОУ ДЗКР 00032632-012-2009);

5.8) назва природно-сільськогосподарського району, до якого відноситься населений пункт, та його номер згідно природно-сільськогосподарського районування;

5.9) середні вартості та середні бали бонітетів ґрунтів по угіддях (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) станом на 1.07.1995 р. для даного природно-сільськогосподарського району.

5.10) схема агровиробничих груп ґрунтів в межах населеного пункту, або по суміжних територіях КСП в М 1:10000 – 1:25000;

5.11) матеріали затвердженого Генерального плану населеного пункту в повному обсязі, історико-архітектурного плану, зон охорони курорту, матеріали по пам’ятках археології та їх охоронних зон;

5.12) матеріали попередньої нормативної грошової оцінки земель населеного пункту в повному обсязі.

**7. Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт:**

7.1) технічна документація (пояснювальна записка) з нормативної грошової оцінки земель с-ще Березинавиготовляється на паперових носіях у 3-х примірниках (один примірник – у Державний фонд документації із землеустрою, керуючись ст.20 Закону України „Про оцінку земель”, другий примірник – ТОВ «ВІНЕКС», третій примірник – Якушинецькій сільській раді);

7.2) графічні матеріали надаються на паперових (один примірник – у Державний фонд документації із землеустрою, керуючись ст.20 Закону України „Про оцінку земель”, другий примірник – ТОВ «ВІНЕКС», третій примірник – Якушинецькій сільській раді) (та) магнітних носіях.

- функціональне використання території населеного пункту;

- ґрунтовий покрив території населеного пункту;

- земельно-оціночна структуризація населеного пункту.

Формати представлення графічних матеріалів у електронному вигляді: векторний (shp, mif, тощо), растровий (tiff, bmp, jpg, тощо).

**8. Додаткові умови** (якщо такі є)

**9. Умови щодо проведення експертизи**

Технічна документація підлягає державній землевпорядній експертизі згідно чинного законодавства України.

**ВИКОНАВЕЦЬ: ЗАМОВНИК:**

**Директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Сільський голова**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(розробник документації із землеустрою - посада) (представник замовника - посада)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Могозіна О.Л. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Романюк В.С.

(підпис) (прізвище, ініціали) (підпис) (прізвище, ініціали)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | ***Додаток В*** | | |
|  |  |  |  |  | |
| **Витрати на освоєння та облаштування території с-ще Березина.** | | | | | |
| Назва показників | Станом на початок 2016 р. | | | | |
| Одиниця виміру | Натуральний показник | Відновна вартість | | |
| тис.грн. | | % |
| **Водопостачання** |  |  | **488.73600** | | **2.4** |
| Iнженернi мережi(100mm) | км | 1.0 | 488.73600 | |  |
| **Каналiзацiя** |  |  | **586.48320** | | **2.9** |
| Iнженернi мережi(100mm) | км | 1.0 | 586.48320 | |  |
| **Газопостачання** |  |  | **6386.15040** | | **31.2** |
| Iнженернi мережi(100mm) | км | 16.0 | 4170.54720 | |  |
| ШРП | об'єкт | 4.0 | 2215.60320 | |  |
| **Електропостачання** |  |  | **2633.37470** | | **12.9** |
| ЛЕП повiтряна | км | 10.81 | 1479.30612 | |  |
| ТП комплектна | одиниця | 7.0 | 1154.06858 | |  |
| **Телекомунiкацiї та зв'язок** |  |  | **37.65550** | | **0.2** |
| Телефоннi iнженернi мережi | км | 1.03 | 26.51230 | |  |
| АТС (без витрат на обладнання) | номер | 6.0 | 11.14320 | |  |
| **Санiтарна очистка, озеленення** |  |  | **32.58250** | | **0.2** |
| Сміттєзвалище | тн вiдх.на рiк | 50.0 | 32.58250 | |  |
| **Вулично-дорожня мережа** |  |  | **10282.17360** | | **50.3** |
| Вулицi (8м) | км | 4.5 | 6585.30000 | |  |
| Міські дороги магістральні районого значення (35м) | км | 11.6 | 3696.87360 | |  |
| **Разом** |  |  | **20447.15590** | | **100.0** |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
| Погоджено: |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
| Сільський голова |  |  | В.С.Романюк | | |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Додаток Г*** |
| Структура земель населеного пункту, які визначаються для розрахунку середньої вартості одного квадратного метра земель с-ще Березина | |
| Територіальні елементи | Площа, га |
| **Територія населеного пункту у встановлених межах** | **105.2600** |
| ***Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м2 земель населеного пункту, у тому числі:*** | ***56.6000*** |
| Забудовані землі, з них: | 56.6000 |
| - землі під житловою забудовою | 43.3000 |
| - землі громадського призначення | 8.6500 |
| - землі транспорту та зв’язку (крім земель під залізницями та аеропортами) | 3.9700 |
|
| - землі під сільськогосподарськими будівлями | 0.6800 |
| ***Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м2 земель населеного пункту*** | ***48.6600*** |
| в тому числі: |  |
| * рілля | 7,2000 |
| * багаторічні насадження | 41,4600 |
|  |  |
|  |  |
| Погоджено: |  |
|  |  |
| Сільський голова | В.С.Романюк |

***Додаток Б.25***

**Бали бонітету агрогруп, виділених в межах**

**території населеного пункту**

| **Шифр агрогрупи** | **Бали бонітету** | |
| --- | --- | --- |
| **Рілля** | **Багаторічні насадження** |
| 210д | 31 | 0 |
| 29д | 27 | 32 |
| 37д | 22 | 24 |
| 38д | 13 | 12 |
| 40д | 36 | 46 |
| 49`д | 31 | 0 |
| 50`д | 17 | 17 |

***Додаток Е.***

**Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь з урахуванням коефіцієнта індексації**

| **Шифр агрогрупи** | **Грошова оцінка 1 га земель, грн.** | |
| --- | --- | --- |
| **Рілля** | **Багаторічні насадження** |
| 210д | 31538 | 0 |
| 29д | 27469 | 29626 |
| 37д | 22382 | 22219 |
| 38д | 13226 | 11110 |
| 40д | 36625 | 42587 |
| 49`д | 31538 | 0 |
| 50`д | 17295 | 15739 |

При розрахунку врахований коефіцієнт індексації ***4.796*** та ***1.756*** для ріллі

***Додаток Ж.1***

**Розрахунок комплексного індексу цінності території (*Іі*)**

| **№ оціночної одиниці** | **Середньо зважений бал** | **Середньо зважений бал по фактору** | **Комплексний індекс цінності *Іі*** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 4.45 | 0.3 | 1 |
| 2 | 4.45 | 0.3 | 1 |
| 3 | 4.45 | 0.3 | 1 |

***Додаток Ж.2***

**Визначення зонального коефіцієнта *Км2* та грошової оцінки м2 землі в межах економіко-планувальних зон**

| **Економіко-планувальні зони** | **Оціночні райони** | ***Іі*** | ***Км2*** | **Грошова оцінка 1м2** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 86.71 |
|  | 2 | 1 |  |  |
|  | 3 | 1 |  |  |
| min |  |  | 1 | 86.71 |
| max |  |  | 1 | 86.71 |

***Додаток Ж.3***

**Анкета експертної оцінки**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ района** | Доступнiсть до центру населеного пункту | Доступнiсть до концентрованих мiсць прикладання працi | Доступнiсть до мiсць масового вiдпочинку | Доступнiсть до зупинок суспiльного транспорту | Рiвень водопостачання | Рiвень каналiзування | Рiвень теплопостачання | Рiвень газопостачання | Якiсть грунтiв | Рiвень зашумленостi | Забезпечення закладами торгiвлi та громадського харчування | Забезпечення закладами побутового обслуговування | Забезпечення культурними та спортивними закладами | Забезпечення дитячими садками | Забезпечення школами |
|  | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **13** | **14** | **15** |
| 1 | 5 | 4 | 4 | 5 | 5 | 5 | 1 | 5 | 3 | 5 | 5 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2 | 5 | 4 | 5 | 5 | 3 | 3 | 1 | 5 | 4 | 5 | 5 | 5 | 4 | 4 | 4 |
| 3 | 5 | 4 | 5 | 5 | 3 | 3 | 1 | 5 | 4 | 5 | 5 | 5 | 4 | 4 | 4 |

***Додаток Ж.4***

**Грошова оцінка земель різного функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон** **(*грн. за 1 м2*)**

* Землі харчової промисловості – 1,2
* Землі промисловості – 1,2
* Землі гірничої промисловості, гірничих розробок – 1
* Землі комерційного використання – 2,5
* Землі громадського призначення – 0,7
* Землі змішаного використання – 1
* Землі транспорту, зв'язку – 1
* Землі технічної інфраструктури – 0,65
* Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі – 0,5
* Землі житлової забудови – 1
* Інші відкриті (незабудовані) землі – 0,1
* Землі під виробничими дворами і будівлями КСП – 1
* Землі під водою з площею акваторії до 50 га включно – 0,5
* Землі зелених насаджень – 0,5
* Землі кладовищ та крематоріїв – 0,5
* Землі запасу та резервного фонду – 0,5

| **№ зони** | землі комерційного використання | землі промисловості | землі житлової забудови, транспорту, зв’язку; | землі громадського  призначення | землі технічної  інфраструктури | землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі | Інші землі |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Кф = 2.5*** | ***Кф = 1.2*** | ***Кф = 1*** | ***Кф = 0.7*** | ***Кф = 0.65*** | ***Кф = 0.5*** | ***Кф = 0.1*** |
| 1 | 216.77 | 104.05 | 86.71 | 60.7 | 56.36 | 43.35 | 8.67 |

***Додаток*** ***Ж.6***

**Опис меж економіко-планувальних зон**

| **№ зони** | **Опис меж** |
| --- | --- |
| **1** | На території 1 економіко-планувальної зони було виділено 3 земельно-оціночних райони |