

3. Автоматизація камеральної обробки геодезичних робіт у програмах CREDO_DAT і CREDO ТОПОПЛАН. Навчальний посібник / І.В. Мусієнко, Г.Р. Фоменко, О.С. Синовець, Г.С. Саркісян. Харків : ХНАДУ, 2019. 186 с.

ОСОБЛИВОСТІ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ КУРОРТНИХ ТЕРИТОРІЙ

Авдєєнко В.О.

(науковий керівник к.е.н., доц. Кустовська О.В.)

Національний університет біоресурсів і
природокористування України

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Земельні ділянки являються не тільки важливим об'єктом для особистих потреб людей, а й товаром який приносить дохід.

У сфері оцінки земель населених пунктів за останні роки досягнуто значних практичних результатів. Неодноразово розроблялася та коригувалася нормативна грошова оцінка найбільших міст України (Київ, Дніпропетровськ, Харків, Одеса, Донецьк, Запоріжжя, Львів, Кривий Ріг).[1]

Серед фахівців, які активно досліджують застосування нормативної оцінки земель населених пунктів слід виділити: Ю. Палеху , Ю. Дехтяренко , Ю. Манцевича , О. Драпіковського, В. Зайця, І. Іванову, Т. Криштоп, Є. Куця, М. Лихогруда, А. Мартина, В. Нудельмана, Г. Сулима-Самуйло, А. Тарнопольського та інші.

Нормативна грошова оцінка земель проводиться з метою створення умов для економічного врегулювання земельних відносин при передачі землі у власність, спадщину,

під заставу, при даруванні, купівлі - продажу земельної ділянки та права оренди, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку, тощо; дає можливість органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження на підставі створення екологічних умов раціонального використання земель, забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок впровадження плати за землю.[3]

Досліджено та проаналізовано нормативно-правове забезпечення грошової оцінки земель в Україні, зокрема, у Земельному кодексі [4] визначено, що земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави, також зазначено, що використання права власності на землю не повинно шкодити правам і свободам інших громадян, інтересам суспільства, погіршувати природні якості землі та екологічну ситуацію. Земельне законодавство закріплює такі принципи, як рівність права власності на землю всіх суб'єктів, забезпечення раціонального використання та охорони земель, забезпечення гарантій права на землю, невтручання держави та пріоритету вимог екологічної безпеки.[2]

Оцінено сучасний стан використання земельних ділянок в умовах курортних територій приміської зони міста Києва, зокрема, Київська область має досить потужний природний рекреаційний потенціал для розвитку рекреаційної діяльності і туризму. Рекреаційні ресурси зосереджені практично на всіх категоріях земель за основним цільовим призначенням. Однак площа земель відповідних категорій недостатня і значно (у 3-5 разів) поступається нормативам прийнятих в країнах Європейського Союзу.[1] Потрібно приступити до розроблення проектів землеустрою щодо організації і визначення меж територій рекреаційного призначення.

Найбільш рекреаційне значення мають землі зелених зон і зелених насаджень населених пунктів. Важливість зелених насаджень полягає в тому, що вони виступають провідним засобом функціональної організації рекреаційної території, які підвищують естетичні якості архітектурних комплексів, слугують засобами санітарно-гігієнічного захисту і мікрокліматичного впливу та ін. Ці землі характеризуються і високим ступенем рекреаційного навантаження, зокрема у прилеглих до міст зонах. Встановлено що на даний час в Україні діють більше 4,5 тис. організацій розміщення туристів (625 тис. місць).

В Україні діє 45 курортів міжнародного і загальнодержавного значення та 13 курортів місцевого значення.

Обґрунтовано та обчислено нормативну та експертну грошову оцінку земельних ділянок для будівництва комплексу будинків відпочинку (пансіонату сімейного типу) з об'єктами стаціонарної рекреації [5]. Нині в Україні є багато закладів для відпочинку, лікування та профілактики різних хвороб. Зазвичай це санаторії, робота яких направлена на покращення стану здоров'я, лікування хвороб серцево-судинної системи, шкіри й інших органів.

Обчислено нормативну грошову оцінку земельної ділянки яка становить 3 497 995,2546 грн.: земельна ділянка знаходиться на території міста Ірпінь Київської області, вул. Лінія земельна ділянка 7-Д /5; загальна площа земельної ділянки складає 31,33 га, Землі рекреаційного призначення (для будівництва комплексу будинків відпочинку (пансіонату сімейного типу) з об'єктами стаціонарної рекреації). Також, обчислено земельний податок (1%) – 34 979,95 грн. та орендну плату (3%) – 104 939,86 грн.

Обчислено експертну грошову оцінку нашої земельної ділянки порівняльним методом – 5 250 тис. грн

(184081,35 дол. США). Виконано розрахунки вартості аналогічних земельних ділянок (порівняльні об'єкти).

Сприятливі кліматичні умови, наявність численних водних об'єктів визначають роль приміської зони м. Києва - міста Ірпінь, як важливого рекреаційного регіону, де функціонують санаторії, будинки і бази відпочинку, дитячі табори тощо.

Література

1. Азаров І.В. Формування платності курортних землекористувань. Матеріали 82 Міжнародної студентської наукової конференції «Інноваційні методи проектних та геодезичних робіт», 15 квітня 2020 року в Харківському національному автомобільно-дорожньому університеті. Харків: 292с. – С. 9-14. URL: https://ref.khadi.ua/fileadmin/F-HIGHWAY/Проектування_доріг_геодезії_i_землеустрою/82_MCK_last.pdf
2. Про курорти: Закон України, від 23.05. 2001 р. № 2059-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2026-14>
3. Про оцінку земель: Закон України від 15.07.2004 р. №1378-XV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
4. Земельний кодекс України № 2768-III. від 25.10.2001 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
5. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджено постановою Кабінету Міністрів України. 2020 URL: <https://land.gov.ua/info/proekt-postanovy-kabinetu-ministriv-ukrainy-pro-zatverdzhennia-metodyky-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-2/>