

УДК 332.72

**Б.А. Семененко, канд. екон. наук**

**О.П. Гаража, канд. екон. наук, доцент**

**Ю.І. Глива, експерт-оцінювач**

**Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва**

**УПРАВЛІННЯ РИНКОВИМИ ДАНИМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК  
РІЗНОГО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ  
НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА**

**Постановка проблеми.** Земельна реформа змінила земельно-майнові відносини на території всіх населених пунктів, а особливо міст. Виникнення нових фіскальних інститутів (оподаткування та оренда земель) та здійснення транзакцій з землею спонукали органи державної влади та місцевого самоврядування в проведенні грошової оцінки земель, а оцінювачів – до розроблення відповідних методів оцінки, які б надавали достовірні та якісні дані. Земельно-оціночний процес охоплює широкий масив ринкових даних, які можуть використовуватися як органами влади, так і оцінювачами. Проте, створення баз ринкових даних викликає необхідність свідомого та обґрунтованого управління ними. Саме це складає проблематику даного дослідження.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретичні і прикладні аспекти експертної грошової оцінки земельних ділянок як інструмента обґрунтування господарських рішень за останні роки неодноразово розглядався в наукових працях вітчизняних спеціалістів, серед них: Третяк А.М., Заяць В.М. Палеха Ю.М., Драпіковський О.І., Іванова І.Б., Кірічек Ю.О., Гайденко Є.Ю., Сивець С.А., Авраменко О.А., Туровська Л.В., Панасовський Ю.В. та ін. Але у комплексному виді безпосередньо сам процес управління ринковими даними земельних ділянок на території крупних населених пунктів (зокрема, обласного центру) є недостатньо дослідженим.

**Формулювання цілей статті.** Розглянемо деякі науково-методичні аспекти створення комплексного підходу до управління ринковими даними на прикладі м. Суми – обласного центру північно-східної України.

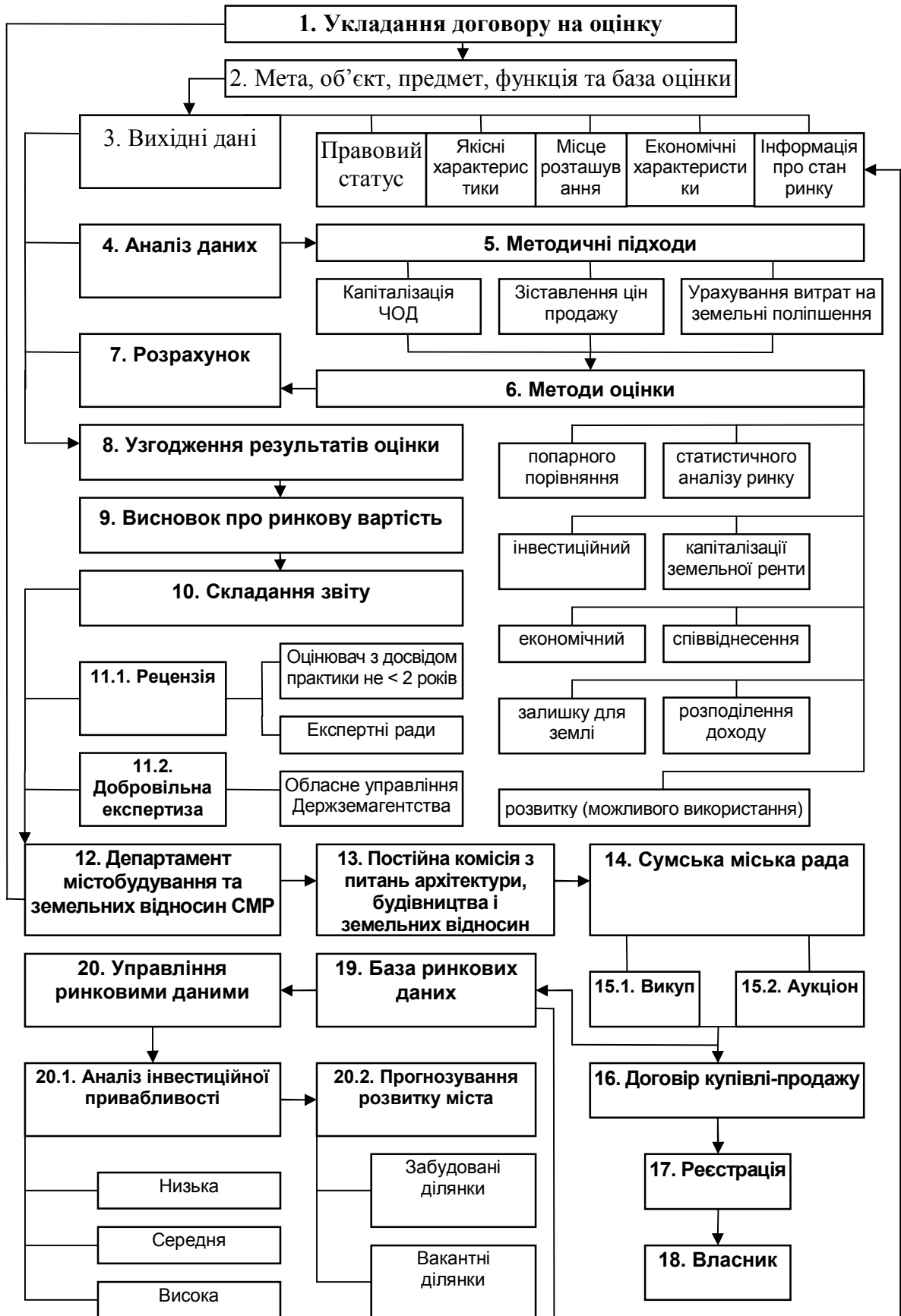
**Виклад основного матеріалу.** Адміністративно-територіально м. Суми поділене на два міських райони: Ковпаківський і Зарічний. Фактична площа земель міста становить 8785 га. Згідно нормативної

грошової оцінки станом на 01.01.15 р. базова вартість 1м<sup>2</sup> території м. Суми становить 226,67 грн. Виділено 45 економіко-планувальних зон та 242 оціночних райони. Аналіз земельного фонду показує наявність всіх дев'яти категорій земель. Найбільшу площу займають землі житлової і громадської забудови – близько 31 %, найменшу землі оздоровчого призначення – 0,01 %. Структура земельного фонду міста за формами власності у 2014 р. мала вид: державна – 76,6 %, комунальна – 0,4 %, приватна власність – 23,0 %. Орендні відносини розвиваються досить повільними темпами – в оренді знаходиться лише 744,3 га земель міста (або 8 % від загальної площі).

У 2014 р. на первинному ринку м. Суми було продано 19 земельних ділянок загальною площею 5,34 га. Середня ціна продажу склала 214,79 грн/м<sup>2</sup> для земель комерційного використання і 63,34 грн/м<sup>2</sup> – для земель промисловості. Ринкові дані (за світовою термінологією «market data») – це ціни, що фактично склалися на ринку. В нашому розумінні управління ринковими даними земельних ділянок – це сукупність дій, що забезпечують найбільш ефективно використання землі в процесі її обігу. На сьогодні ключовим є створення сприятливих умов для залучення інвестицій, що в свою чергу залежить від ступеню інвестиційної привабливості окремих районів.

Загальний алгоритм формування ринкових даних по земельних ділянках різного функціонального використання представлений на рисунку.

Алгоритм формування даних має такі основні етапи: 1) укладання договору на оцінку; 2) вибір бази оцінки, що залежить від мети і області застосування її результатів, вибір методичних підходів та методів оцінки, формування вихідних даних, на основі статистичних даних ринку; 3) проведення розрахунків; 4) узгодження результатів, складання висновку; 5) складання звіту. Ці перші пункти безпосередньо і є експертною грошовою оцінкою. Подальші блоки структурно-логічної моделі розкривають використання її результатів: 6) рецензування або добровільна державна експертиза; 7) використання звіту органами місцевого самоврядування; 8) укладання договору купівлі-продажу. Після прийняття рішення про продаж органами місцевого самоврядування, результати оцінки можна вважати легітимними і використовувати як базу ринкових даних для подальших оцінок. Ця ж база може використовуватися органами місцевого самоврядування для управління земельними ресурсами міста. Для ефективного управління ринковими даними необхідний, перш за все, їх якісний аналіз (табл. 1).



**1. Логіко-структурна схема формування ринкових даних щодо земельних ділянок різного функціонального призначення на території м. Суми**

### 1. Рейтинг інвестиційної привабливості районів м. Суми та приміської зони за цінами на земельні ділянки комерційного призначення

Інтервал цін, грн./м <sup>2</sup>	Кількість районів	Продано ділянок	Середня площа 1-ї ділянки, м <sup>2</sup>	Середня ціна продажу, грн./м <sup>2</sup>	Зона по ДБН 360-92**	Опис районів (мікрорайонів)
менше 50	1	8	760	44,70	Приміська (VI)	Приміська зона (села Сад, Косівщина, Василівка, Піщане)
50 – 100	1	3	284	99,74	Окраїнна (V)	Баранівка
100 – 150	5	36	1537	122,62	Периферійна (IV)	Хімістечко, Курський, Роменський, Кіровський мкр-ни, Білопільський шлях
150 – 200	3	20	1541	173,37	Серединна і периферійна (III, IV)	9-12 мкрн.; вул. Шевченко – Троїцька – Привокзальна; вул. Прокоф'єва – СКД – Пришиб
200 – 300	2	9	711	218,21	Серединна (III)	Холодногірський мкрн. – вул. Горького – Металургів; вул. Харківська (ближня)
300 – 320	2	11	996	309,38	Серединна і центральна (III, II)	вул. Іллінська – Засумська – Першотравнева – Пролетарська; вул. Петропавлівська – Кондратьєва (ближня) – Кузнечна – Шишкарівська
більше 320	1	11	1961	337,66	Ядро центру (I)	Історичний центр міста

Результати такого аналізу на земельних ділянках комерційного призначення дозволили згрупувати 15 районів та мікрорайонів міста у 7 зон інвестиційної привабливості за показником середньої ринкової вартості ділянок на первинному земельному ринку у порівнянних цінах 2014 року. Цікаво, що ці зони повністю співпадають із зонами містобудівної цінності території по віддаленості від центру міста згідно

ДБН 360-92\*\* [1], а також близькі до результатів економіко-планувального зонування території обласного центру за коефіцієнтом  $K_m$ .

Якщо брати до порівняння такі показники, як середня ціна продажу та кількість проданих ділянок, то з таблиці 1 можна бачити, що найбільшу інвестиційну привабливість мають ділянки, розташовані в центральній та наближеній до центру зонах міста (сумарна кількість приватизованих ділянок – 22, середня вартість – відповідно 309,4 та 337,7 грн./м<sup>2</sup>). В основному це ділянки під окремо розташованими будівлями торгово-офісного, готельно-ресторанного та розважального напряму використання. Пропозиція у цій частині міста обмежена історично сформованою інфраструктурою та змішаним характером забудови – об'єкти комерційного призначення зазвичай знаходяться в одних будинках з установами державного управління та житловим фондом, що унеможлиблює виділення частки земельної ділянки в натурі та її викуп.

Другу рейтингову позицію, зокрема, за кількістю проданих ділянок, займають периферійні та суміжні з ними серединні райони міста. В основному це спальні мікрорайони з достатньо розвиненою соціальною інфраструктурою – 9-12-й, Курський, Роменський, Кіровський мікрорайони, Хіммістечко, деякі серединні райони міста. Питома вага цих масивів у загальній кількості проданих у місті ділянок становить 60 %. Середній ціновий діапазон тут становить від 120 до 175 грн/м<sup>2</sup>. В основному це ділянки під об'єктами торгівлі, громадського харчування та сфери послуг. Найнижчі ціни та найменша кількість проданих ділянок (відповідно, і найнижчий рейтинг) – в окраїнній та приміській зонах. Середня вартість землі тут складає 44,7 грн/м<sup>2</sup> в зоні агломераційного розселення та 99,7 грн/м<sup>2</sup> на Баранівці – районі індивідуальної житлової забудови садибного типу.

Найбільшим попитом незалежно від характеру місцезоташування користуються земельні ділянки площею від 100 до 400 м<sup>2</sup> (29 %) та від 1000 до 2000 м<sup>2</sup> (30 % від загальної кількості проданих ділянок). Якщо розглядати ринкові дані земельних ділянок промислового призначення на первинному ринку міста, то за інвестиційною привабливістю можна виділити 6 зон (табл. 2).

## 2. Рейтинг інвестиційної привабливості районів м. Суми та приміської зони за цінами на земельні ділянки промислового призначення

Інтервал цін, грн./м <sup>2</sup>	Кількість районів	Продано ділянок	Середня площа 1-ї ділянки, м <sup>2</sup>	Середня ціна продажу, грн./м <sup>2</sup>	Зона по ДБН 360-92**	Опис районів (мікрорайонів)
менше 20	4	8	13050	18,51	Приміська (VI)	смт. Степанівка, села Велика Чернеччина, Сад, Косівщина
20 – 50	1	2	11550	49,94	Окраїнна (V)	Південний промвузол
50 – 55	3	25	10524	52,50	Периферій на та окраїнна (IV, V)	Північний промвузол, промзони по вул. Лебединській та Харківській (Хіммістечко)
55 – 75	1	2	1100	59,03	Периферій на (IV)	Промзона по вул. Білопільський шлях
75 – 80	1	3	933	76,39	Периферій на (IV)	Промзона по вулицях Роменській та Косівщинський
більше 80	4	6	7533	81,14	Центральна, серединна, периферій на (II-IV)	Виведені з експлуатації поодинокі підприємства в сельбищній зоні зі зміною цільового призначення землі

Найбільш привабливою є шоста зона, де середня ціна продажу складає 81,14 грн/м<sup>2</sup>. Характерно, що цієї зони як нерозривного просторового базису, який представлений одним масивом, не існує. Це окремі ділянки в сельбищній зоні переважно в центральній та серединній частині міста, на яких історично знаходилися поодинокі промислові підприємства, більшість з яких зараз виведені з експлуатації зі зміною цільового призначення земель. Як і можна було очікувати, найнижча ціна – у першій (приміській) зоні агломераційного розселення – 18,51 грн/м<sup>2</sup>. Найбільша кількість ділянок (25 одиниць) продана у північному промвузлі, де сконцентрований основний промислово-виробничий потенціал міста. Середня площа однієї проданої ділянки у цьому районі є також найбільшою у місті.

Якщо порівнювати територіальну варіабельність цін на земельні ділянки комерційного та промислового призначення за даними таблиць 1 та 2, то можна зробити наступні висновки. Відносне відхилення між

мінімальними та максимальними цінами на ділянки комерційного призначення на території міста (без передмістя) становить 3,39 рази, на ділянки промислового використання – 1,62 рази. Це означає, що кількість ціноутворюючих факторів та ступінь їх впливу на питому вартість ділянок суттєво залежить від характеру цільового використання земель.

Головним ціноутворюючим фактором щодо земельних ділянок, як відомо, є рента місцезрештування об'єкту. Стосовно ділянок комерційного використання досить суттєвим фактором є відстань від основних містоутворюючих центрів, зокрема, громадського центру міста, залізничного вокзалу, автовокзалу. Значний вплив на споживчі характеристики земель комерційного використання також чинить розмір (площа) ділянки та рівень інженерної підготовки і містобудівної цінності території в зоні розташування об'єкту. Кожна окрема ділянка за цими показниками має індивідуальні споживчі властивості, які можуть істотно відрізняти її від аналогічних показників по інших ділянках. Цей факт обумовлює наявність екстремальних значень питомої вартості ділянок комерційного використання в досить широкому діапазоні, що і можна бачити з табл. 1.

Щодо ділянок промислово-виробничого призначення, то, як свідчать результати досліджень, кількість територіально обумовлених ціноутворюючих факторів, які істотно впливають на питому вартість земель даного типу, значно менше ніж для земель комерційного використання. Зокрема, відстань від містоутворюючих центрів в даному випадку не має статистично значимого впливу. Зате більш суттєве значення здобувають такі фактори, як відстань між місцями прикладання праці та місцями масового проживання робітників, розвиненість інфраструктури міського пасажирського транспорту та інші.

Площа земельної ділянки також не є визначальною в контексті її впливу на питому вартість земель. В даному випадку можна припустити, що розмір ділянки у більшості випадків є оптимальним для того виду виробничої діяльності, який здійснюється на ній.

Найбільш вагомий вплив на питому вартість ділянок промислового призначення має рівень інженерно-інфраструктурної забезпеченості підприємства – наявність інженерних мереж та комунікацій, зручних під'їзних шляхів, інколи, залізничних колій, благоустрій та впорядкованість території тощо. Але за цими показниками більшість підприємств знаходяться у порівнянних умовах, оскільки в інших випадках промислове виробництво просто неможливе. Саме тому, на наш погляд, відносна різниця між екстремальними значеннями питомої вартості ділянок

промислового призначення в територіальному аспекті значно менша ніж ділянок комерційного використання.

З вищевикладеного виявляється те, що однією з актуальних задач на сьогодні є проведення інвентаризації та зонування міських земель за показниками їхньої комерційної привабливості виходячи з принципу кращого та найбільш ефективного використання. Для цього можуть використовуватися натуральні та вартісні показники, які характеризують містобудівну та споживчу цінність земельних ділянок, розташованих у різних районах міста (докладніше див. [2, 3]).

Найбільш показовою у цьому контексті є ринкова вартість земельних ділянок, яка може розглядатися у якості агрегованого вартісного еквівалента інвестиційної привабливості тієї чи іншої земельної ділянки. У свою чергу ринкова вартість залежить від потенційного доходу, який може отримувати землекористувач (землевласник), в залежності від виду комерційної або промислово-виробничої діяльності, що провадиться на цій ділянці. Відомо також, що ринкова вартість земель населених пунктів залежить від багатьох ціноутворюючих факторів. Для ілюстрації різниці в показниках інвестиційної привабливості конкретної ділянки в залежності від юридично дозволених, фізично можливих та фінансово здійснимих видів комерційно-виробничої діяльності нами розглядаються три основних рентоутворюючих фактори, про які йшлося вище:

- ◆ характер місцезоташування ділянки, який опосередковується її відстанню від історичного та громадського центру міста (Покровської площі);
- ◆ розмір земельної ділянки та ефективність її використання, які характеризуються площею та щільністю забудови;
- ◆ рівень інженерної підготовки та містобудівної цінності території, який опосередковується зональним коефіцієнтом Км2 (з цією метою може також використовуватися нормативна грошова оцінка).

За результатами кореляційно-регресійного аналізу в ході дослідження були отримані виробничі функції вартості земельних ділянок по трьох видах їх цільового використання в умовах міста Суми: комерційне, промислово-виробниче (включаючи транспортне господарство) та під індивідуальне будівництво. Моделювання проводилося на підставі фактичних цін безконкурентного продажу ділянок комерційного та виробничого призначення на первинному ринку та цін пропозиції на земельні ділянки під індивідуальне житлове будівництво на вторинному земельному ринку. Дане дослідження цілком базується на методологічних та методичних засадах, детально розглянутих в [3, 4].

Виробничі функції мають наступний вигляд:  
землі комерційного використання (первинний ринок):



$$Y = 364,6 \cdot S^{-0,107} \cdot R^{-0,31} \cdot K_{m2}^{0,436} \cdot K_{\phi\psi} \quad (1)$$

землі промисловості і транспорту (первинний ринок):

$$Y = 2,816 \cdot R^{-0,179} \cdot PZ^{0,0722} \cdot S^{-0,118} \cdot D^{0,535} \quad (2)$$

землі під індивідуальну забудову (вторинний ринок):

$$Y = 7487 \cdot S^{-0,534} \cdot R^{-0,291} \cdot K_{m2}^{0,854} \cdot K_{рин} \quad (3)$$

де  $Y$  – питома вартість земельної ділянки даного типу функціонального використання (комерційне призначення та промисловість – в грн./м<sup>2</sup>, під індивідуальне будівництво – у дол./сот.);

$S$  – площа земельної ділянки (землі комерційного використання – м<sup>2</sup>, землі промисловості – га, землі під індивідуальну забудову – сот.);

$R$  – найкоротша відстань ділянки від історичного центру автомобільними шляхами з рухом громадського пасажирського транспорту, км;

$K_{m2}$  – зональний коефіцієнт, що характеризує містобудівну цінність території в районі розташування земельної ділянки;

$PZ$  – щільність забудови ділянки (відношення площі забудови до загальної площі), %;

$D$  – нормативна грошова оцінка земельної ділянки;

$K_{рин}$  – ринковий мультиплікатор, що відрізняє ціни на аналогічні ділянки на первинному та вторинному ринках;

$K_{\phi\psi}$  – поправочний коефіцієнт, що враховує конкретний тип функціонально-цільового призначення ділянки комерційного використання.

Усі залежності є репрезентативним на 5-ти відсотковому рівні значимості, коефіцієнти множинної регресії – не менше 0,80.

Чисельні значення поправки на конкретний тип функціонального призначення ділянки ( $K_{\phi\psi}$ ) залежить від напряму найбільш ефективного комерційного використання нерухомого майна (табл. 3).

Для ілюстрації можливостей та результатів застосування залежностей (1) – (3) нами проведені відповідні розрахунки на прикладі двох реальних земельних ділянок, розташованих у м. Суми.

Перша ділянка знаходиться по пров. 1-му Заводському у Курському мікрорайоні. Ділянка є типовою за розмірами та характером місцезорозташування (периферія міста, межа сельбищної та промислової зони) і, в принципі, може розглядатися з точки зору будь-якого комерційно-виробничого використання або житлової забудови.

За результатами розрахунків отримані такі дані. При комерційному використанні ділянки її вартість склала 102,36 грн/м<sup>2</sup>, при промисловому використанні – 55,24 грн/м<sup>2</sup>, у разі індивідуальної житлової забудови – 150,17 грн/м<sup>2</sup>.

### 3. Поправочні коефіцієнти на тип функціонально-цільового використання земельних ділянок в залежності від напрямку комерційної діяльності

Напрями комерційної діяльності (функціонального використання нерухомого майна)	Середня порівнянна вартість у цінах 2014 р., грн/м <sup>2</sup>	Поправка на функціональне використання ( $K_{\phi u}$ )
Адміністративно-офісні будівлі та приміщення	184,25	0,9638
Однопрофільні підприємства роздрібною торгівлі та громадського харчування	189,76	0,9926
Змішане комерційне використання (торгово-розважальні комплекси, бізнес-центри, об'єкти готельно-ресторанного бізнесу, комплексні підприємства по наданню рекреаційних, оздоровчих, побутових, фінансових послуг тощо)	202,35	1,0585
Виробничо-комерційна діяльність (СТО, АЗС, автомийки, майстерні з супутньою інфраструктурою, об'єкти складського господарства, що не відносяться до земель промисловості, а також об'єкти комерційного призначення на землях промисловості)	162,48	0,8499

Зазначені результати цілком погоджуються зі схемами зонування території міста (див. табл. 1 та 2). Зокрема, комерційне використання – периферійна зона 3 (Курський мкрн.), середнє значення ринкової вартості 122,62 грн/м<sup>2</sup>, діапазон значень – 100-150 грн/м<sup>2</sup>. Промисловість – зона 3 (Північний промвузол). Середнє значення ринкової вартості становить 52,50 грн/м<sup>2</sup>, діапазон значень – 50-55 грн/м<sup>2</sup>.

Щодо використання ділянки під індивідуальну забудову, то її вартість у цінах, приведених до первинного ринку, є максимальною і становить 150,17 грн/м<sup>2</sup>. В валютному еквіваленті у цінах вторинного ринку ця вартість складає 749 дол./сот., що також цілком погоджується з фактичними даними вторинного ринку – середня ціна пропозиції у цьому районі міста (р-н вул. Тополянської) дорівнює 720 дол./сот.

Тобто, максимальна з точки зору потенційної доходності ціна ділянки відповідає саме варіанту житлового будівництва. Але з погляду санітарно-гігієнічних та екологічних обмежень фізична здійсненність проекту будівництва малоймовірна, оскільки ділянка знаходиться у промзоні. Отже найбільша споживча привабливість ділянки відповідає

варіанту її виробничо-комерційного використання. Для довідки: фактичне використання ділянки – обслуговування офісно-складських приміщень.

Друга ділянка розташована в Кіровському мікрорайоні та території локальної Лебединської промзони на периферійній межі міста (стик IV та V зон містобудівної цінності). Конфігурація та розмір земельної ділянки не є типовими для використання її за традиційними напрямками комерційної діяльності (табл. 3) – занадто велика площа. Будівництво крупного торгового центру, що можливо відповідало би розміру ділянки, також неможливо у зв'язку зі специфічним оточенням.

Те ж саме можна сказати і стосовно варіанту індивідуальної (житлової) забудови – ані котеджне, ані багатоквартирне будівництво у цьому місті не передбачено генеральним планом міста і схемами зонування кварталів.

Отже, єдиний реальний напрям використання ділянки є той, що відповідає її існуючому використанню – обслуговуванню автотранспортного підприємства. Цей висновок цілком підтверджується результатами розрахунків з використанням формул (1) та (3).

Так, у разі комерційного використання ділянки її вартість становила би 93,46 грн/м<sup>2</sup>, промислового – 46,44 грн/м<sup>2</sup>, під індивідуальне житлове будівництво – 75,24 грн/м<sup>2</sup>.

Середня вартість ділянок комерційного використання у Кіровському мікрорайоні становить 149,4 грн/м<sup>2</sup> при діапазоні значень 100-150 грн/м<sup>2</sup>. Якщо до ділянки таки застосувати поправку на змішаний характер комерційного використання (табл. 3), яка дорівнює 1,0585, то можлива ринкова вартість становитиме 98,9 грн/м<sup>2</sup>, що майже досягає мінімального інтервального значення для цього району. Це підтверджує об'єктивність результатів, отриманих за допомогою формули (1), але не дає підстав розглядати комерційний напрям використання ділянки як фізично можливий та економічно доцільний.

Вартість землі під індивідуальне будівництво у даному районі міста за цінами пропозиції вторинного ринку становить 1157 дол./сот. при мінімальному значенні інтервалу 500 дол./сот. За розрахунками валютний еквівалент вартості становить 425 дол./сот. Враховуючи, що у статистичній вибірці, на підставі якої отримана залежність (3), максимальна площа ділянки становила 60 соток, то результат також можна вважати логічно обґрунтованим та таким, що знаходиться у межах розумного.

**Висновки із цього дослідження.** Отже, зі сказаного можна бачити, що використання результатів економіко-статистичного моделювання при управлінні ринковими даними земельних ділянок дає цілком достовірні та

якісні результати. Ця інформація може використовуватися в якості бази для обґрунтування багатьох господарських рішень в сфері бюджетного планування та управління міським господарством.

**Бібліографічний список:** 1. ДБН 360-92\*\*. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. – К.: Держбуд України, 2002. – Електронний режим доступу: [http://dbn.at.ua/load/normativy/dbn/dbn\\_360\\_92\\_ua/1-1-0-116](http://dbn.at.ua/load/normativy/dbn/dbn_360_92_ua/1-1-0-116). 2. Семененко Б.А. Теоретические и практические вопросы экспертной оценки. – Сумы: Инициатива, 1998. – 128 с. 3. Семененко Б.А., Телиженко А.М., Соколов Н.А. Приватизация и оценка городских территорий. – Сумы: ИПП "Мрия-1" ЛТД, 1999. – 250 с. 4. Семененко Б.А., Гончаренко М.І. Використання економіко-статистичних методів при оцінці земельних ділянок // Ринок землі. – 2003. – № 4-5. – С. 99-106.

**Семененко Б.А., Гаража Е.П., Глива Ю.И. Управление рыночными данными земельных участков различного функционального назначения на территории города.** Земельная реформа изменила земельно-имущественные отношения в населенных пунктах, особенно в городах. Возникновение новых фискальных институтов и осуществления транзакций с землей побудили к проведению денежной оценки земель. Земельно-оценочный процесс охватывает широкий массив рыночных данных. Они могут использоваться органами власти и оценщиками. Создание баз рыночных данных вызывает необходимость сознательного и обоснованного управления ими. Это составляет проблематику данного исследования. Фактическая площадь земель м. Сумы составляет 8785 га. По состоянию на 01.01.15 г. базовая стоимость 1м<sup>2</sup> территории г.Сумы составляет 226,67 грн. Выделено 45 экономико-планировочных зон и 242 оценочных районы. Анализ земельного фонда показывает наличие всех девяти категорий земель.

**Сemenenko B., Garazha E., Glyva J. Management of market data plots of various functional purpose on the territory of the city.** Land reform has changed the land-property relations in the settlements, especially in the cities. The emergence of new fiscal institutions and the implementation of the transaction with the land have led to the conduction of monetary land evaluation. Land- evaluative process covers a wide array of market data. They can be used by government and appraisers. The creation of market databases necessitates conscious and well-grounded management. These are problems of the present research.