

Б.О. Кодунов, І.О. Камак

Донецький національний технічний університет, м. Покровськ, Україна

АНАЛІЗ МЕТОДИК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Методика нормативної грошової оцінки земель найближчим часом може змінитись. Існуюча методика, ухвалена відповідними державними документами, включала в себе три різні підходи: оцінка земель сільськогосподарського призначення, земель несільськогосподарського призначення та земель населених пунктів. У поточному році планується розробити та прийняти нову методику, яка б включала в себе єдину формулу для нормативної грошової оцінки земель усіх категорій та форм власності. Для визначення доцільності застосування нової методики грошової оцінки земель проведено її аналіз та порівняння з існуючою методикою.

Ключові слова: методика грошової оцінки земель; цільове призначення земельної ділянки; норматив капіталізованого рентного доходу сільськогосподарського угіддя; нормативна грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів; бал бонітету агропромислової групи ґрунтів.

Держгеокадастр разом із Міністерством розвитку економіки, торгівлі та сільськогосподарства до кінця поточного року планують розробити та прийняти нову методологію нормативної грошової оцінки земель.

За існуючою інформацією, у Держгеокадастр надходить дуже багато скарг від місцевої влади та агробізнесу щодо корупційності певних коефіцієнтів, з якими можна гратися й занижувати або завищувати нормативну грошову оцінку землі, що свідчить про необхідність удосконалення методики її оцінки.

На офіційному сайті Держгеокадастру з 22.04.2020 розміщене повідомлення про оприлюднення проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель» [1].

Згідно проекту нової методики об'єктом нормативної грошової оцінки виступатимуть земельні ділянки та землі усіх категорій та форм власності в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або території об'єднаної територіальної громади (або їх частини).

У додатках до проекту «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» наводиться наступна інформація:

- нормативи капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення на 01 січня 2020 року;

- нормативи капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення, земель природнозаповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду на 01 січня 2020 року;

- коефіцієнти, які враховують розташування громади в межах зони впливу великих міст;

- коефіцієнти, які враховують курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

- коефіцієнти, які враховують розташування громади в межах зон радіаційного забруднення;

- критерії бальної оцінки економічної цінності оціночних районів;

- граничні максимальні значення коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місцезположення земельної ділянки;

- коефіцієнти, які враховують цільове призначення земельної ділянки;

- коефіцієнти, які враховують розташування громади в межах природно-сільськогосподарського району;

- коефіцієнти, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням, для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (в межах населених пунктів), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням;

- коефіцієнти, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням, для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (за межами населених пунктів);

- коефіцієнти, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням, для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення;

- коефіцієнти, які враховують категорію лісів;

- коефіцієнти, які враховують фактичну лісистість території;

- нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим та по областях на 01 січня 2020 року.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) за новою методикою визначається за формулою:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}, \quad (1)$$

де Пд – площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно додатку 1 до цієї Методики;

Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки;

Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням:

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр,$$

де Кпсгр – коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах природно-сільськогосподарського району, для відповідного угіддя та приймається відповідно до додатку 9 до цієї Методики;

Багр – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Бпсгр – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатку 9 до цієї Методики;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення у відповідності з існуючою методикою [2] здійснюється за формулою:

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг, \quad (2)$$

де Гзд - нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

Пагр - площа агропромислової групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

G_{agr} - нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар:

$$G_{agr} = G_y \times B_{agr} : B,$$

G_y - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя, гривень за гектар;

B_{agr} - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

B - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя.

$P_{нсг}$ - площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

$G_{нсг}$ - норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

Виконаємо порівняння нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення за існуючою та новою методиками (формули (1) та (2)).

Для порівняння приймаємо наступні дані:

- ділянка розташована у Покровському районі Донецької області;
- площа ділянки $P_d = 20$ га;
- $H_{рд} = 27500$ грн/га (додаток 2);
- $K_{м1} = 1,0$ (додаток 3, Покровський район розташований поза зоною впливу м. Донецьк);
- $K_{м2} = 1,0$ (додаток 4, Покровський район не має курортно-рекреаційного значення);
- $K_{м3} = 1,0$ (додаток 5, Покровський район не входить до зон радіаційного забруднення);
- $K_{м4} = 1,0$ (для земель сільськогосподарського призначення);
- $K_{цп} = 1,0$ (для земель сільськогосподарського призначення);
- $K_{мц} = K_{псгр} \times B_{агр} : B_{псгр}$,
де $K_{псгр} = 1,156$; $B_{псгр} = 50$ (додаток 9), $B_{агр} = 53$,
 $K_{мц} = 1,156 \times 53 : 50 = 1,225$;
- $K_{ні} = 1,0$.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення за новою методикою (формула (1):

$$Ц_n = 20,0 \times 27500 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,225 \times 1,0 = 673750 \text{ грн.}$$

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення за існуючою методикою (формула (2):

$$Г_{агр} = 31\,803,73 \times 53 : 50 = 33711,954 \text{ грн/га,}$$

$$Г_{зд} = 20,0 \times 33711,954 + 0 = 674239,08 \text{ грн.}$$

Різниця результатів розрахунку за існуючою та новою методиками складає менше 0,1 %. Отже, для заданих умов вони є рівнозначними. Але прийняті для порівняння умови є найпростішими і не містять цілий ряд

факторів (вплив великих міст, курортно-рекреаційне значення, радіаційне забруднення та ін.), які враховуються у новій методиці і відсутні в існуючій. Таким чином, нову методику нормативної грошової оцінки земель можна вважати більш точною. Крім того, вона дає можливість уніфікації розрахунків, використовуючи загальну формулу для усіх категорій земель.

Список літератури

1. Проект постанови Кабміну України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель» від 20 березня 2020 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/info/proekt-postanovy-kabinetu-ministriv-ukrainy-pro-zatverdzhennia-metodyky-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-2/>
2. Постанова Кабміну України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 16 листопада 2016 р. – № 831. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-p#Text>.

Кодунов Борис Олексійович – кандидат технічних наук, доцент, доцент кафедри «Геодезія та будівництво підземних споруд» Державного вищого навчального закладу «Донецький національний технічний університет» (пл. Шибанкова, 2, м. Покровськ, 85300, Україна).

Камак Ірина Олександрівна – студентка гірничого факультету Державного вищого навчального закладу «Донецький національний технічний університет» (пл. Шибанкова, 2, м. Покровськ, 85300, Україна).

Б.А. Кодунов, И.А. Камак

Донецкий национальный технический университет, г. Покровск, Украина

АНАЛИЗ МЕТОДИК НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

Методика нормативной денежной оценки земель в ближайшее время может измениться. Существующая методика, принятая соответствующими государственными документами, включала в себя три различных подхода: оценка земель сельскохозяйственного назначения, земель несельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. В текущем году планируется разработать и принять новую методику, которая включала в себя единую формулу для нормативной денежной оценки земель всех категорий и форм собственности. Для определения целесообразности применения новой методики денежной оценки земель проведен ее анализ и сравнение с существующей методике.

Ключевые слова: методика денежной оценки земель; целевое назначение земельного участка; норматив капитализированной рентного дохода сельскохозяйственного угодья; нормативная денежная оценка агропроизводственной группы почв; балл бонитета агропроизводственной группы почв.

B.O. Kodunov, I.O Kamak
Donetsk National Technical University, Pokrovsk, Ukraine

ANALYSIS OF METHODS OF NORMATIVE MONETARY VALUATION OF LAND

The methodology of normative monetary valuation of land may change in the near future. The existing methodology, adopted by the relevant state documents, included three different approaches: assessment of agricultural land, non-agricultural land and settlement land. This year it is planned to develop and adopt a new methodology, which would include a single formula for the normative monetary valuation of land of all categories and forms of ownership. To determine the feasibility of applying the new methodology of monetary valuation of land, its analysis and comparison with the existing methodology.

Key words: methods of monetary valuation of lands; purpose of the land plot; standard of capitalized rental income of agricultural land; normative monetary valuation of the agricultural production group of soils; credit score of the agricultural group of soils.