

УДК 332.74:34.001.8

## МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

*С. Малахова, к. е. н.*

*Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Перед наукою постало завдання віднайти нові методичні підходи до удосконалення методики нормативної грошової оцінки та впорядкувати технологію її проведення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблемі оцінки земель присвячено значну кількість наукових праць вітчизняних учених. Найбільш вагомий внесок у наукову теорію оцінки земель зробили П.В. Веденічев, Д.І. Гнаткович, В.В. Горлачук, Г.О. Гуцуляк, Б.М. Данилишин, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, М.Г. Лихогруд, І.І. Лукінов, Т.П. Магазинчиков, А.Г. Мартин, В.М. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, П.Ф. Пасхавер, Ю.М. Палеха, І.А. Розумний, А.М. Третяк, М.М. Федоров, Б.З. Харченко та ін. Однак є ще багато питань, які вимагають наукового і практичного вирішення, особливо з переходом нашої країни до ринкових умов.

**Постановка завдання.** Метою нашого дослідження є аналіз існуючих і методичних підходів до проведення нормативної грошової оцінки земель, а також визначення перспектив удосконалення порядку проведення такої оцінки.

**Виклад основного матеріалу.** Методологія проведення існуючої нормативної грошової оцінки земель побудована так:

а) для земель сільськогосподарського призначення:

- за даними про природний, господарський стан і правовий режим земель на основі державного земельного кадастру 1980–1986 рр.;

- за розміром рентного доходу, який розраховано на основі матеріалів економічної оцінки сільськогосподарських угідь, проведеної у 1988 році за даними господарської діяльності сільськогосподарських підприємств у 1980–1986 рр. та за результатами бонітування ґрунтів 1993 року;

б) для земель населених пунктів і земель іншого несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту:

- за розміром рентного доходу, який обчислюється на основі витрат, здійснених на освоєння та облаштування територій, а також з урахуванням місця розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва;

- за розмірами рентного доходу та економічного ефекту, що створюються внаслідок використання земель несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту.

Існує потреба в удосконаленні методичних засад проведення нормативної грошової оцінки земель в Україні, яка має здійснюватися на таких принципах [3]:

1) для приведення методики оцінки у відповідність до вимог Закону України «Про оцінку земель» показники оцінки

повинні визначатися лише як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, що обчислюється за встановленими і затвердженими нормативами;

2) з метою недопущення довільного визначення бази оцінки оцінювання має здійснюватися передусім за площами різних земельних угідь у межах оцінюваної ділянки, які зафіксовані у даних державного земельного кадастру та відображені на її кадастровому плані, а не за цільовим призначенням або видом економічної діяльності власника землі;

3) для граничного спрощення доступу заінтересованих осіб до даних нормативної грошової оцінки земельних ділянок методика повинна створювати передумови для надання показників оцінки у формі витягів із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель адміністративно-територіальних утворень.

Методика оцінки передбачає, що об'єктом нормативної грошової оцінки земель є земельна ділянка, що використовується за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вона віднесена (крім земельних ділянок сільськогосподарського призначення).

Формула для визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки ( $Ц_n$ ) матиме такий вигляд:

$$Ц_n = П_d \times P_d \times C_k \times K_m \times K_v \times K_{mc} \times K_i,$$

де  $П_d$  – площа земельної ділянки;

$P_d$  – рентний дохід для відповідної категорії земель, грн/рік;

$C_k$  – строк капіталізації, років;

$K_m$  – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

$K_v$  – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних державного земельного кадастру;

$K_{mc}$  – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

$K_i$  – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Рентний дохід ( $P_d$ ) визначатиметься як дохід, який можна отримати в результаті використання земельної ділянки залежно від її якості та місця розташування. Строк капіталізації рентного доходу ( $C_k$ ) встановлено для всіх категорій земель – 33 роки, а лісгосподарського призначення – 50 років.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель ( $K_m$ ), визначають за формулою:

$$K_m = K_p \times K_l,$$

де  $K_p$  – коефіцієнт, який враховує регіональні чинники місця розташування кадастрового кварталу;

$K_l$  – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними,

історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки ( $K_v$ ), слід встановлювати залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних державного земельного кадастру. Значення цього коефіцієнта належить прийняти окремо для кожного угіддя, що обліковується у земельному кадастрі.

Коефіцієнт  $K_{mc}$  слід визначати з урахуванням наявності на земельній ділянці таких чинників, як зона регулювання забудови, зона охорони ландшафту та археологічного шару, зона охорони пам'яток, якісний стан водного об'єкта, статус об'єкта природно-заповідного фонду, зона санітарної охорони, охорони курорту, цільове використання водного об'єкта.

**Висновки.** Дотримання викладених основоположних принципів удосконалення методичних підходів до проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь може бути забезпечене за таких умов:

- використання в розрахунках інформаційних даних щодо продуктивності оцінюваних таксономічних одиниць і витрат виробничого капіталу на одиницю продукції в єдиному часовому періоді;
- застосування єдиного оціночного критерію – диференціального (рентного) доходу – для економічної і нормативної грошових оцінок сільськогосподарських земель та єдиного алгоритму його обчислення;
- уточнення об'єкта нормативної грошової оцінки – ґрунтового покриття сільськогосподарських угідь;
- обґрунтування коефіцієнта норми рентабельності, що характеризує ефективність поточних витрат виробництва, який би забезпечував рівень прибутку, необхідний для ведення розширеного відтворення та об'єктивного визначення диференціального (рентного) доходу;
- наукового обґрунтування застосування в розрахунках з нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь ціни реалізації одного центнера зерна.

#### Бібліографічний список

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768 – III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3.
2. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 1378-IV.
3. Мартин А. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 10. – С. 20–24.
4. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю. М. Палеха. – К. : ПРОФІ, 2006. – 340 с.
5. Третяк А. М. Теоретичні основи удосконалення оцінки земель в Україні / А. М. Третяк // Вісник аграрної науки. – 2003. – №3. – С. 60.

**Малахова С. Методичні підходи до удосконалення методики нормативної грошової оцінки земель**

Незважаючи на те, що нормативна грошова оцінка існує і використовується у практиці регулювання земельних відносин, вона потребує корегування її показників до проведення чергового туру земельнооціночних робіт, удосконалення методичних підходів на новій інформаційній основі з урахуванням ринкових умов.

**Ключові слова:** методичні підходи, нормативна грошова оцінка, рентний дохід.

**Malakhova S. Methodical approaches of improvement of method of normative money estimation of earths**

Without regard to that normative money estimation exists and used in practice of adjusting of the landed relations, it needs correction of its indexes to the lead through of duty round of earth evaluation works, improvement of methodical approaches, on new informative basis taking into account market conditions.

**Key words:** methodical approaches, normative money estimation, rent profit.

**Малахова С. Методические подходы к усовершенствованию методики нормативной денежной оценки земель**

Несмотря на то, что нормативная денежная оценка существует и используется в практике регулирования земельных отношений, она нуждается в коррекции ее показателей к проведению следующего тура земельнооценочных работ, усовершенствования методических подходов на новой информационной основе с учетом рыночных условий.

**Ключевые слова:** методические подходы, нормативная денежная оценка, рентный доход.