

СЕКЦІЯ: ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

УДК 332.64

ДРЕБОТ О.І., академік НААН, д.е.н., професор

ТАРНАВСЬКИЙ В.А., аспірант

Інститут агроекології і природокористування НААН, м. Київ

НАУКОВО-ПРАКТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ ЯК СКЛАДОВОЇ ФІСКАЛЬНОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Виокремлено основні етапи проведення нормативної грошової оцінки населеного пункту. Проведено розрахунок основних показників. Окреслено проблеми нормативної грошової оцінки з інформаційним забезпеченням.

Ключові слова: Фіскальне регулювання, сільськогосподарське землекористування, земельні ресурси, нормативна грошова оцінка, вартість земель

Проведення оцінювання земель є одним із елементів фіскального регулювання у земельній сфері. Процес проведення нормативної грошової оцінки є складним та багатограним та постійно перебуває у стадії розвитку. Він потребує подальшого вдосконалення та уніфікації, щодо визначення розмірів грошової оцінки земель, їх оподаткування.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населеного пункту відбувається на основі врахування показників капіталізації рентного доходу, на яку впливає місце розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній, і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтні та історико-культурні цінності, екологічний стан, функціональне використання земель. [2]

Таблиця 1 – Основні етапи проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Етапи проведення	Зміст проведення робіт щодо оцінювання земель та територій
I етап	Розрахунок базової (середньої) вартості 1м ² земель населеного пункту
II етап	Економіко-планувальне зонування території і встановлення зонального коефіцієнта Км2
III етап	Визначення вартості 1 м ² земельної ділянки з урахуванням локальних факторів
IV етап	Розрахунок вартості 1 м ² земельної ділянки певного функціонального призначення
V етап	Розроблення картографічного матеріалу та технічної документації про нормативну грошову оцінку земель населеного пункту
VI	Проведення процедури обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації
VII	Виготовлення електронного документу формату xml та внесення відомостей про оцінку земель населеного пункту до НКС

Джерело: розроблено автором на основі картографічних та текстових матеріалів [1]

Нормативна грошова оцінка є базовим показником при проведенні розрахунку розміру земельного податку, державного мита, коли відбувається оформлення спадщини та дарування земельних ділянок, сплати ренти, нарахування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [3].

Інформаційною базою у процесі розроблення та виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту є викопіювання з проектів формування територій сільських, селищних, міських рад, схеми встановлення меж населених пунктів, генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та статистичні дані [4].

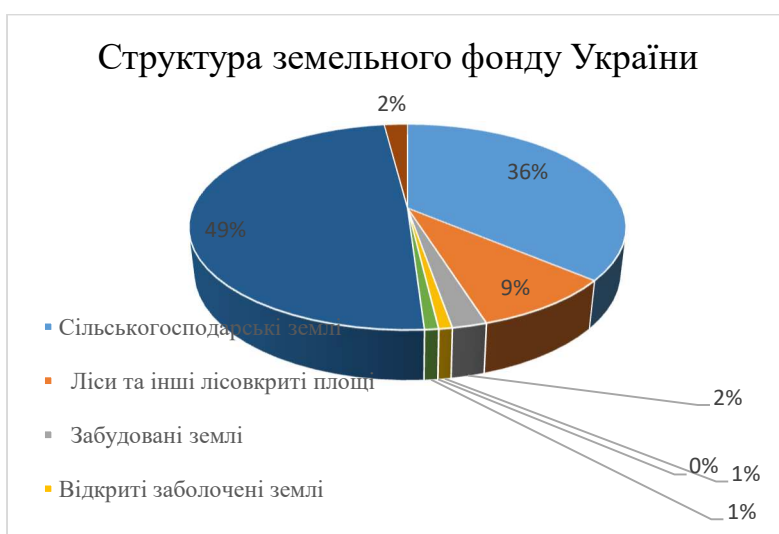


Рис. 1. Структурна діаграма земельного фонду України

Джерело: Розроблено автором на основі даних Держгеокадастру [1]

Розглядати проведення нормативної грошової оцінки, ми будемо, на прикладі конкретного населеного пункту села Володимирівка Таращанського району Київської області. В цілому інженерно-геологічний та гідрологічний стан території населеного пункту є задовільним, території не затоплюються поверхневими та ґрунтовими водами. Забудова с. Володимирівка є малоповерховою, садибна, квартального типу. Транспортна інфраструктура населеного пункту знаходиться в задовільному етапі. Вулиці є асфальтованими або щебеневими, головні транспортні зв'язки проходять автодорогою державного значення, сполучення Тараща - Ставище.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель с. Володимирівка проводився на територію, що відповідає існуючій межі села, що сформована Проектом формування територій Володимирської сільської ради Таращанського району Київської області, розробленим Київським інститутом землеустрою у 1992 року.

Площа населеного пункту згідно статистичних даних форми 6-зем станом на 01.01.2016 р. складає 249,8000 га, що відповідає переліку землекористувачів та землекористувань станом на 01.01.2020 року.

Розглядаючи структуру населеного пункту ми повинні зауважити, що територія, що використовується для розрахунку середньої (базової) вартості 1 м² земель с. Володимирівка складає 78,0823 га, що у відсотковому значенні складає 31,26%, тобто 2/3 земель не приймають участь у розрахунку відповідно до методики, зокрема це нсаперед сільськогосподарські землі, землі водного та лісового фонду.



Рис. 2. Структурна діаграма земель населеного пункту с. Володимирівка Таращанського району Київської області

Джерело: сформовано автором на основі даних державної-статистичної звітності 6 зем станом на 01.01.2016 року [1]

Головними інформаційними джерелами про витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту були дані статистичної звітності, натуральні та вартісні показники, що були надані керівництвом села Володимирівка.

Базисним показником для розрахунку витрат на освоєння та облаштування в обчисленні 1 м² є оціночна територія, що дорівнює площі забудованої території села Володимирівка у встановлених межах.

Звідси, витрати на освоєння та облаштування території села Володимирівка складають:
 $29774675,9 \text{ грн} : 780823,00 \text{ м}^2 = 38,13 \text{ грн/м}^2$.

Відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», показник коефіцієнту Кмі є добутком коефіцієнтів, які характеризують чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції; належність до приміської міст з чисельністю населення 100 тис. чоловік і більше, присвоєння населеному пункту статусу курорту, приналежність до зон радіаційного забруднення. Показник для населеного пункту с. Володимирівка Таращанського району Київської області Кмі = 1.

Тому, середня (базова вартість) 1м² земель села Володимирівка, що була розрахована відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», складає:

$$\text{Цнм} = 38,13 \text{ грн/м}^2 * 6 / 3 = 76,26 \text{ грн/м}^2$$

На сьогодні існує ряд проблем пов'язаних із інформаційним забезпеченням проведення нормативної грошової оцінки, актуальними та правдивими кількісними показниками інфраструктури населених пунктів, якісного та кількісного стану земель, оновлення картографічного забезпечення проведення оцінювання, врахування деградації ґрунтів та зміни контурів земельних угідь. Створення геоінформаційних порталів міст та об'єднаних територіальних громад та створення єдиного порталу нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є вагомим кроком для інформативності оцінки земель.

Список літератури

1. Державна служба з питань геодезії картографії та кадастру. Офіційний сайт.URL: <https://land.gov.ua>
2. Постанова кабінету міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 16.11.2016 №831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>

3. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 23.03.1995 року № 213. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text>

4. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

УДК 332.64

ТИХЕНКО О.В., канд. с.-г. наук, доцент

Національний університет біоресурсів і природокористування України

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: МЕТОДОЛОГІЯ ТА ПРАКТИКА

У статті обґрунтовано методичні підходи до нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також встановлено необхідність актуалізації даних, які є основою для такої оцінки.

Ключові слова: грошова оцінка земельних ділянок, землі сільськогосподарського призначення, земельний кадастр, бонітування ґрунтів.

На шляху до запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення виникає необхідність достовірної та актуальної оцінки, що буде базуватись на характеристиках якісного стану земельної ділянки, рівня її природної родючості, розміру рентного доходу із врахуванням технологічних характеристик оцінюваної земельної ділянки.

Питання нормативної грошової оцінки земельних ділянок висвітлені у працях Заяця В.М., Ковалишин О.Ф., Мартина А.Г., Палехи Ю.М., Третяка А.М., Ходаківської О.В. та ін.

Застосовувана біля двох десятиліть в Україні методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення базувалась на показниках економічної оцінки земель (проведеної у 1987-1988 роках) зовсім не відповідала умовам господарювання, унеможлиблювала актуалізацію показників, не зважаючи на використання коефіцієнтів індексації. Серед науковців і практиків і донині триває пошук нових методичних підходів до визначення грошової оцінки сільськогосподарських угідь, що відповідали б сучасним умовам сільськогосподарського землекористування [1].

Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка базується на оцінці окремої земельної ділянки, (без попереднього визначення розміру диференціального рентного доходу господарства, району, області) була прийнята 16 листопада 2016 року Кабінетом Міністрів України. Відповідно до нової Методики було затверджено наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 року «Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення». Відповідно до зазначених нормативно-правових актів, оцінка конкретної земельної ділянки здійснюється на основі нормативу капіталізованого рентного доходу та балів бонітету сільськогосподарських угідь. Геопортал грошової оцінки був створений в результаті проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [2].

Методичні засади проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні представлені на рисунку 1.

Важливим фактором збільшення вартості земельних ділянок є завершення створення повноцінної системи реєстрації земельних ділянок та прав на них. Гарантування прав власності підвищить інвестиційну привабливість українського сільськогосподарського землекористування, а відповідно і його вартість [3].