

УДК 322.2

АСПЕКТИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВОЇ МЕТОДИКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

О. Микула, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0003-4960-9482

Н. Шпик, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-8985-9203

Львівський національний університет природокористування

<https://doi.org/10.31734/architecture2022.23.167>

Микула О., Шпик Н. Аспекти запровадження нової методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Проведено аналіз законодавчих змін до методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, що стосуються диференціації нормативів капіталізованого рентного доходу за одиницю площі для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель.

Проведено розрахунки нормативної грошової оцінки земель населених пунктів центрів територіальних громад Львівської області за «Методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147, без врахування площі земельної ділянки, коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки, та коефіцієнта, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру. Проведено їх порівняння із середньою (базовою) вартістю одного квадратного метра земель населеного пункту за результатами нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, проведеної у 2014–2021 рр. та проіндексованої на 01.01.2022 р.

В окремих населених пунктах співвідношення між значеннями нормативної грошової оцінки, проведеної за новою методикою, та базовою вартістю за технічною документацією з грошової оцінки земель населених пунктів становитиме менше ніж 60 % (с. Оброшине – 39,3 %, с. Підберізці – 52,2 %, смт Підкамінь – 53,2 %, м. Новий Калинів – 58,9 %, м. Хирів – 59,5 %), а в інших перевищуватиме у два і більше разів (м. Великі Мости – 205,1 %, м. Рава-Руська – 221,3 %, смт Івано-Франкове – 254,3 %, м. Турка – 284,0 %, м. Золочів – 368,1 %, смт Щирець – 413,6 %).

З урахуванням отриманих результатів дослідження слід вважати, що запроваджені нововведення стосовно диференціації нормативів капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Нрд), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, через використання коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням, єдиного для групи населених пунктів за кількістю населення, не дають змоги врахувати в процесі оцінки географічне положення, адміністративний статус населеного пункту, його функції у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення, транспортне сполучення, історичні, економічні та інші рентоутворювальні чинники. Розробити такий алгоритм на рівні загальноукраїнської методики доволі складно, тому як варіант пропонуємо надати можливість на рівні області диференціювати показники завдяки розробці на цьому рівні в розрізі територіальних громад системи коефіцієнтів, які враховують вищеперелічені чинники.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, земельна ділянка, населений пункт, кількість населення, цільове призначення.

Mykula O., Shpik N. Aspects of the new methodology of normative monetary valuation of land plots

The article presents the authors' analysis of legislative amendments to the methodology of normative monetary valuation of land plots in terms of differentiation of the standards of capitalized rental income per a unit of area for the lands of housing and public construction, lands of recreational purpose, lands of industry, transportation, telecommunications, energy, defense and other purpose, as well as land plots which are not categorized as lands.

Calculations of the Normative monetary valuation of the settled lands of centers of the territorial communities in Lviv region are made according to the Methodology of normative monetary valuation of land plots, approved by the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of 3 November 2021 № 1147 excluding the area of land plots, the coefficient characterizing zonal factors of the land plot location, and the coefficient which accounts for the land plot purpose referring to the data of the State land cadaster. They are compared with the average (basic) price of one square

meter of the settlement according to the results of normative monetary valuation of the lands of settlements conducted in 2014–2021 and indexed on 1 January 2022.

In some settlements, correlation between the values of normative monetary valuation conducted according to the new methodology and the basic value referring to the technical documentation on the monetary valuation of settled lands is under 60 % (Obroshyne – 39.3 %, Pidberizsi – 52.2 %, Pidkamin – 53.2 %, Novyi Kalyniv – 58.9 %, Khyriv – 59.5 %), whereas in others, it exceeds twice or even more (Velyki Mosty – 205.1 %, Rava-Ruska – 221.3 %, Ivano-Frankove – 254.3 %, Turka – 284.0 %, Zolochiv – 368.1 %, Shchyrets – 413.6 %).

Considering the obtained results, one can conclude that the introduced innovations in terms of differentiation of the standards of capitalized rental income for the lands of housing and public construction, lands of recreational purpose, lands of industry, transportation, telecommunications, energy, defense and other purpose (Sri – standard of rental income), as well as for the land plots, which are not categorized as lands according to their principal purpose because of using the coefficient, which accounts for the peculiarities of the land plot use within the category of lands by the principal purpose that is unified for all groups of settlements by the number of population, do not consider geographical position, administrative status of the settlement, its functions in the national, regional and local systems of production and placement, transport links, historical, economic and other rent-forming factors while making the evaluation. It is rather difficult to develop such algorithm at the level of the national Ukrainian methodology and thus, the authors propose to authorize the regional administration to differentiate the indicators by developing a system of coefficients, considering the above-mentioned factors at the level of territorial communities.

Key words: normative monetary valuation, land plot, settlements, number of population, purpose of use.

Постановка проблеми. З моменту запровадження платного землекористування в Україні зросла роль оцінки земель, як інформаційної бази, на підставі якої формується оподаткування земель, а зміни податкового законодавства відбуваються паралельно із змінами до методики та порядку оцінки земель. Останніми роками в Україні відбулися важливі законодавчі зміни, що полягають не тільки у відмові від економічної оцінки земель, а й у прийнятті нової методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Українські законотворці постійно вдосконалюють підходи до нормативної грошової оцінки. На попередніх етапах такі нововведення стосувалися методик та порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, а 3 листопада 2021 р. постановою Кабінету Міністрів України № 1147 затверджено нову «Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [2], об'єктом якої є земельні ділянки всіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини). Це перша спроба об'єднати існуючі різні підходи та алгоритми оцінки земель різних категорій незалежно від того, розміщені вони в межах чи за межами населених пунктів, та привести методику оцінки земель у відповідність із Законом України «Про оцінку земель» [4].

Ключовою перевагою нової методики є можливість органам місцевого самоврядування економити фінансові ресурси, оскільки всі земельні ділянки можна буде оцінити, використовуючи один вид технічної документації.

У прийнятій методиці багато нововведень, але в основному вона зберегла інколи з косметичними змінами ті методичні підходи та алгоритми, які використовувалися на попередніх етапах та визначали особливості оцінки земель сільськогосподарського призначення, земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Однак, на наш погляд, прийнята методика ставить більше запитань, ніж дає відповідей, а можливі позитивні чи негативні наслідки у найближчий період не вдасться з'ясувати через неможливість масово провести оцінку за новою методикою в умовах воєнного стану. Вважаємо в цих умовах доречним проаналізувати, наскільки зміняться показники нормативної грошової оцінки порівняно з попередніми періодами за умов використання нової методики і які це матиме наслідки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Теоретичні та прикладні аспекти нормативної грошової оцінки розглядалися вітчизняними науковцями, серед яких В. Горлачук, Ю. Губар, Ю. Дехтяренко, Д. Добряк, О. Дорош, А. Драпиковський, Т. Євсюков, І. Іванова, О. Ковалишин, А. Кошель, А. Лященко, А. Мартин, Ю. Манцевич, Л. Новиковський, Ю. Палеа, Л. Перович, М. Ступень, Р. Таратула, А. Третяк, М. Федоров [3; 6; 7] та ін. Однак закладений цими науковцями теоретичний фундамент потребує постійного вдосконалення з урахуванням соціально-економічних змін, вдосконалення інформаційного забезпечення та інших чинників. Особливо актуальним є науковий пошук у напрямі вдосконалення методики та

порядку здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Постановка завдання. Метою нашого дослідження є визначення значень нормативної грошової оцінки територіальних громад Львівщини і порівняння їх з результатами попередніх турів оцінки. Для цього ми використаємо інформацію Держгеокадастру України [1] про результати нормативної грошової оцінки та розрахуємо ці показники за новою методикою для центрів територіальних громад Львівської області.

Виклад основного матеріалу. «Методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 [2], передбачено, що нормативна грошова оцінка земельної ділянки розраховується як добуток площі земельної ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі для відповідної категорії земель та коректується системою коефіцієнтів, які враховують: розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст; курортно-рекреаційне значення населених пунктів; розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення; цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру; особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням, а також коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки. Розраховане в такий спосіб значення грошової оцінки земельної ділянки коректується з урахуванням добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки. Використання універсальної формули розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки все ж залишає певні відмінності в оцінці окремих категорій земель. І якщо на попередніх етапах ці відмінності стосувалися особливостей оцінки земель сільськогосподарського призначення, а також земель несільськогосподарського призначення в межах та за межами населених пунктів, то новою методикою передбачено принципово різні підходи до різних груп категорій земель.

До першої групи належать землі житлової та громадської забудови, землі рекреаційного призначення, землі промисловості, транспорту,

зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельні ділянки, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням. Для цієї групи норматив капіталізованого рентного доходу визначається залежно від кількості населення в населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади, а потім диференціюється в межах областей та АР Крим. Крім того, для цієї групи враховуються зональні фактори місця розташування земельної ділянки (за оціночними районами) як у межах, так і за межами населених пунктів.

До другої групи належать землі сільськогосподарського призначення, землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі оздоровчого призначення, землі історико-культурного призначення, землі лісогосподарського призначення, землі водного фонду. Для цієї групи не враховуються кількість населення в населеному пункті, зональні фактори.

Для першої групи в основу розрахунку рентного доходу покладено фактичні середні дані нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, виконані в попередні роки, з урахуванням індексації.

Для другої групи рентний дохід визначений на основі нормативів рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з додатком 1 до «Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів)» з урахуванням терміну капіталізації, що визначається згідно з п. 2.2 Порядку [5] та коефіцієнта індексації 1,897206 за 2013–2021 рр.

У таблиці нами проведено розрахунки значень нормативної грошової оцінки земель (НГО) центрів територіальних громад Львівської області для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель, за формулою Методики [2]:

$$\text{НГО} = \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Кмц} \times \text{Кні},$$

де Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1; Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст; Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів; Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3=1, територія Львівської області не входить до зон радіаційного забруднення); Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в

межах категорії земель за основним цільовим призначенням; Кні – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель за 2021 рік.

Нормативна грошова оцінка визначена без урахування площі земельної ділянки, коефіцієнта,

який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки, та коефіцієнта, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру.

Таблиця

Нормативна грошова оцінка земель центрів територіальних громад Львівської області за Методикою [3] 2021 року та результати нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, проведеної у 2014–2021 рр. [1]

Населений пункт	Кількість населення, осіб	Нрд, грн/м ²	Кмц	Км1·Км2·Кні	НГО, грн/м ²	Базова вартість, грн/м ² , на 01.01.2022 р. [2]	НГО до базової вартості, %
1	2	3	4	5	6	7	8
м. Белз	2359	87	1,072	1,1	102,59	108,81	94,3
м. Бібрка	3900	87	1,072	1,32	123,11	82,93	148,4
с. Бісковичі	2387	87	1,072	1,1	102,59	118,51	86,6
смт Бориня	1545	87	1,072	1,1	102,59	80,01	128,2
м. Борислав	37200	196	1,223	1,1	263,68	231,32	114,0
м. Броди	23772	196	1,223	1,1	263,68	304,73	86,5
м. Буськ	8414	133	1,415	1,1	207,01	174,97	118,3
смт Великий Любінь	4460	87	1,072	3,036	283,15	220,57	128,4
м. Великі Мости	5890	133	1,415	1,1	207,01	100,96	205,1
м. Глиняни	3278	87	1,072	1,32	123,11	108,87	113,1
смт Гніздичів	4200	87	1,072	1,1	102,59	149,27	68,7
м. Городок	16046	133	1,415	1,32	248,42	153,85	161,5
с. Давидів	4516	87	1,072	1,32	123,11	184,40	66,8
м. Доброміль	4970	87	1,072	1,1	102,59	107,34	95,6
с. Добросин	2002	87	1,072	1,1	102,59	91,45	112,2
смт Добротвір	6399	133	1,415	1,1	207,01	206,25	100,4
м. Дрогобич	98015	268	1,032	1,1	304,23	449,28	67,7
с. Дуліби	3650	87	1,072	1,1	102,59	85,38	120,2
м. Жидачів	11204	133	1,415	1,1	207,01	259,55	79,8
м. Жовква	13629	133	1,415	1,32	248,42	132,37	187,7
с. Жовтанці	3251	87	1,072	1,32	123,11	147,80	83,3
смт Журавно	3598	87	1,072	1,1	102,59	101,35	101,2
с. Заболотці	955	76	1,165	1,1	97,39	131,49	74,1
с. Зимна Вода	10207	133	1,415	1,32	248,42	172,03	144,4
м. Золочів	24300	196	1,223	1,1	263,68	71,63	368,1
смт Івано-Франкове	5800	133	1,415	3,036	571,36	224,70	254,3
м. Кам'янка-Бузька	10921	133	1,415	1,32	248,42	200,81	123,7
с. Козьова	960	76	1,165	1,1	97,39	144,14	67,6
м. Комарно	3975	87	1,072	1,32	123,11	151,51	81,3
смт Красне	6308	133	1,415	1,1	207,01	189,85	109,0
смт Куликів	3882	87	1,072	1,32	123,11	105,35	116,9
смт Лопатин	3600	87	1,072	1,1	102,59	106,44	96,4
м. Львів	758286	576	1,393	1,1	882,60	882,98	100,0
смт Меденичі	3339	87	1,072	1,1	102,59	85,07	120,6

Продовження табл.

1	2	3	4	5	6	7	8
м. Миколаїв	14801	133	1,415	1,1	207,01	238,90	86,7
м. Моршин	5826	133	1,415	2,53	476,13	481,26	98,9
м. Мостиська	9000	133	1,415	1,1	207,01	189,84	109,0
с. Муроване	4421	87	1,072	1,32	123,11	136,48	90,2
м. Новий Калинів	4070	87	1,072	1,1	102,59	174,22	58,9
м. Новий Розділ	27700	196	1,223	1,1	263,68	143,46	183,8
смт Новий Яричів	2970	87	1,072	1,32	123,11	117,77	104,5
м. Новояворівськ	26500	196	1,223	1,1	263,68	241,85	109,0
с. Оброшине	4186	87	1,072	1,32	123,11	313,24	39,3
м. Перемишляни	7010	133	1,415	1,1	207,01	131,91	156,9
с. Підберізці	1153	87	1,072	1,32	123,11	235,66	52,2
смт Підкамінь	2156	87	1,072	1,1	102,59	192,94	53,2
смт Поморяни	1099	87	1,072	1,1	102,59	92,41	111,0
м. Пустомити	11500	133	1,415	1,32	248,42	285,30	87,1
м. Рава-Руська	8426	133	1,415	1,1	207,01	93,54	221,3
м. Радехів	9400	133	1,415	1,1	207,01	134,62	153,8
с. Ралівка	4659	87	1,072	1,1	102,59	117,04	87,7
с. Розвадів	3181	87	1,072	1,1	102,59	69,24	148,2
м. Рудки	5354	133	1,415	1,1	207,01	122,72	168,7
м. Самбір	35054	196	1,223	1,1	263,68	170,36	154,8
м. Сколе	6300	133	1,415	2,53	476,13	439,34	108,4
смт Славське	6100	133	1,415	2,53	476,13	412,66	115,4
м. Сокаль	23800	196	1,223	1,1	263,68	215,45	122,4
с. Соکیلники	5727	133	1,415	1,32	248,42	219,22	113,3
с. Солонка	3406	87	1,072	1,32	123,11	179,33	68,6
м. Старий Самбір	6000	133	1,415	1,1	207,01	142,69	145,1
м. Стрий	59430	268	1,032	1,1	304,23	253,98	119,8
с. Стрілки	2557	87	1,072	1,1	102,59	78,55	130,6
м. Судова Вишня	7000	133	1,415	1,1	207,01	170,70	121,3
смт Східниця	2210	87	1,072	2,53	235,96	197,49	119,5
с. Тростянець	547	76	1,165	1,1	97,39	71,54	136,1
м. Трускавець	28867	196	1,223	2,53	606,46	780,98	77,7
м. Турка	7114	133	1,415	1,1	207,01	72,90	284,0
м. Хирів	4590	87	1,072	1,1	102,59	172,41	59,5
м. Ходорів	9900	133	1,415	1,1	207,01	171,37	120,8
м. Червоноград	67863	268	1,032	1,1	304,23	210,05	144,8
с. Шегині	1100	87	1,072	1,1	102,59	132,19	77,6
смт Щирець	5900	133	1,415	1,32	248,42	60,06	413,6
м. Яворів	13500	133	1,415	1,1	207,01	215,75	266,3

Як видно з проведених розрахунків, у результаті запровадження нової методики результати нормативної грошової оцінки земельних ділянок для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель, зазнають істотних змін. В окремих населених пунктах співвідношення між значеннями нормативної грошової оцінки,

проведеної за новою методикою, та базовою вартістю за технічною документацією з грошової оцінки земель населених пунктів становитиме менше ніж 60 % (с. Оброшине – 39,3 %, с. Підберізці – 52,2 %, смт Підкамінь – 53,2 %, м. Новий Калинів – 58,9 %, м. Хирів – 59,5 %), а в інших перевищуватиме у два і більше разів (м. Великі Мости – 205,1 %, м. Рава-Руська – 221,3 %, смт Івано-Франкове – 254,3 %, м. Турка – 284,0 %, м. Золочів – 368,1 %, смт Щирець – 413,6 %).

Висновки. З урахуванням отриманих результатів дослідження слід вважати, що запроваджені нововведення, які стосуються диференціації нормативів капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Нрд), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, через використання коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням, єдиного для групи населених пунктів за кількістю населення, не дають змоги врахувати в процесі оцінки географічне положення, адміністративний статус населеного пункту, його функції в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення, транспортне сполучення, історичні, економічні та інші рентоутворювальні чинники. Розробити такий алгоритм на рівні загальноукраїнської методики доволі складно, тому як варіант пропонуємо надати можливість на рівні області диференціювати показники завдяки розробці на цьому рівні в розрізі територіальних громад системи коефіцієнтів, які враховують вищеперелічені чинники.

Бібліографічний список

1. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.01.2022 р. URL: <https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-01-2022> (дата звернення: 06.06.2022).
2. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 3 лист. 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 06.06.2022).
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч.-метод. посіб. / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. Київ: Профі, 2007. 624 с.
4. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 06.06.2022).
5. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): наказ Міністерства аграрної політики і продовольства України від 22.08.2013 р. № 508. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13> (дата звернення: 06.06.2022).
6. Таратула Р. Б. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. *Вісник Львівського національного аграрного університету. Економіка АПК*. 2014. № 21 (2). С. 62–68.
7. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення / А. М. Третяк, В. М. Третяк, О. Ф. Ковалишин, Н. А. Третяк. *Економіст*. 2016. № 5. С. 38–40.

Стаття надійшла 15.07.2022