

Борис Олегович ЯЗЛЮК

доктор економічних наук, професор, в.о. завідувача кафедрою економічної експертизи та землевпорядкування, Західноукраїнський національний університет

ORCID ID: 0000-0002-2078-0644

E-mail: b.yazliuk@wunu.edu.ua

Тетяна Володимирівна АНОПРІЄНКО

кандидат економічних наук, доцент кафедри планування території населених пунктів та будівництва, Харківський національний аграрний університет ім. В. В. Докучаєва

ORCID iD <http://orcid.org/0000-0001-7143-0591>

E-mail: atatyana2017@gmail.com

Андрій Миколайович БУТОВ

кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри економічної експертизи та землевпорядкування, Західноукраїнський національний університет

ORCID ID: 0000-0002-1044-3978

E-mail: andrewbutik@yahoo.com

НОВОВВЕДЕННЯ У СФЕРІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Язлюк, Б. О. Нововведення у сфері оцінки земель в Україні [текст] / Борис Олегович Язлюк, Тетяна Володимирівна Анопрієнко, Андрій Миколайович Бутов // Український журнал прикладної економіки. – 2020. – Том 5. – № 3. – С. 201 – 214. – ISSN 2415-8453.

Анотація

Вступ. Сучасні соціально-економічні процеси в країні, у тому числі процеси децентралізації влади, тісно пов'язані з формуванням самодостатніх громад. Тому актуальним є знаходження ефективних власних джерел економічного розвитку громад. Одним із джерел наповнення місцевих бюджетів є земельний податок, орендна плата та плата за земельні ділянки комунальної власності під час їх продажу та ін. Розмір вищенаведених платежів оснований на результатах розрахунку грошової оцінки земель. Тому актуальним залишається питання уніфікації підходів до оцінки земель та здійснення оціночних процедур. У 2020 році запропонований новий комплексний підхід до проведення розрахунку нормативної грошової оцінки земель всіх форм власності та категорій, незалежно від їхнього місця розташування (у межах або за межами населених пунктів).

Метою статті є дослідження нововведень у сфері оцінки земель, як складової формування місцевих бюджетів.

Результати. За результатами розрахунків нормативної грошової оцінки чотирьох земельних ділянок несільськогосподарського призначення в межах та за межами населених пунктів виявлені значні розбіжності у вартості земель, які розташовані за межами населених пунктів, при чому суперечним є встановлений факт значного впливу нормативу капіталізованого рентного доходу, який визначається залежно від чисельності населення у населених пунктах, що є адміністративними центрами новостворених громад, і порівняно незначний вплив розташування земельних ділянок відносно великих населених пунктів.

Висновки. Результати дослідження доводять актуальність удосконалення підходів до проведення грошової оцінки земель. Запропонований в проекті методики 2020 р. уніфікований підхід має позитивні риси серед яких можна відзначити: спрощену

процедуру отримання вихідних даних для нормативної грошової оцінки земель усіх категорій земель, та зручність застосування геоінформаційних технологій. Проте потребує доопрацювання ряд показників, таких як коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст (Km1), коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезонального розміщення земельної ділянки (Km4) та норматив капіталізованого рентного доходу (Nrd) для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Ключові слова: експертна грошова оцінка, земельна ділянка, земельне законодавство, методичний підхід, нормативна грошова оцінка.

Borys Olehovych YAZLYUK

Doctor of Economics, Professor, Acting Head of the Department of Economic Expertise and Land Management, West Ukrainian National University

Tetiana ANOPRIENKO

PhD in Economic, Associate Professor of the Department of Settlement planning and Construction, Kharkiv National Agrarian University named after V. V. Dokuchaiev

Andriy BUTOV

PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of Department of Economic Expertise and Land Management, West Ukrainian National University

INNOVATIONS IN THE FIELD OF LAND EVALUATION IN UKRAINE

Abstract

Introduction. Modern socio-economic processes in the country, including the processes of decent-rallization of power, are closely linked to the formation of self-sufficient communities. Therefore, it is important to find effective own sources of economic development of communities. One of the sources of filling local budgets is the land tax, rent and payment for communal land plots during their sale, etc. The amount of the above payments is based on the results of the calculation of the monetary value of land. Therefore, the issue of unification of approaches to land valuation and implementation of valuation procedures remains relevant. In 2020, a new comprehensive approach to the calculation of the normative monetary valuation of lands of all forms of ownership and categories, regardless of their location (within or outside the settlements) is proposed.

The purpose of the article is to study innovations in the field of land valuation as part of the formation of local budgets.

Results. According to the results of calculations of the normative monetary valuation of four non-agricultural land plots within and outside the settlements, significant differences in the value of lands located outside the settlements were revealed, and the established fact of significant impact population in the settlements that are the administrative centers of the newly formed communities, and the relatively small impact of the location of land plots on relatively large settlements.

Conclusion. The results of the study prove the relevance of improving approaches to monetary valuation of land. The unified approach proposed in the draft methodology of 2020 has positive features, among which we can note: a simplified procedure for obtaining initial data for regulatory monetary valuation of lands of all categories of land, and the ease of application of geographic information technologies. However, a number of indicators need to be refined, such as the coefficient that takes into account the location of the community within the zone of influence of large cities (Km1), the coefficient that characterizes the zonal factors of land location (Km4) and the capitalized rental income ratio, lands (Nrd) for recreational purposes, lands for industry, transport, communications, energy, defense and other purposes.

Keywords: *expert monetary evaluation, land plot, land legislation methodical approach, normative monetary evaluation.*

JEL classification: C02; C13; C81; D04; D46; O13; Q15; Q24; R52

Вступ

Сучасні соціально-економічні процеси в країні, у тому числі процеси децентралізації влади, тісно пов'язані з формуванням самодостатніх громад. Надаючи громадам більше повноважень у вирішенні різних питань їх функціонування та розвитку, збільшуються й обсяги відповідальності за прийняті рішення. Під час формування об'єднаних територіальних громад на початковому етапі держава здійснює їх економічну, інформаційну та технічну підтримку. Тому знаходження ефективних власних джерел економічного розвитку громад є актуальним. Одним із джерел наповнення місцевих бюджетів є земельний податок, орендна плата та плата за земельні ділянки комунальної власності під час їх продажу та ін. Розмір вищенаведених платежів оснований на результатах розрахунку грошової оцінки земель. На відміну від сучасної світової практики в Україні запроваджені та діють два види грошової оцінки земель: нормативна та експертна, які проводяться залежно від призначення за різними методиками та порядками. Проте, актуальним залишається питання уніфікації підходів до оцінки земель та здійснення оціночних процедур. У 2020 році запропонований новий комплексний підхід до проведення розрахунку нормативної грошової оцінки земель всіх форм власності та категорій, незалежно від їхнього місця розташування (у межах або за межами населених пунктів).

Різні аспекти вивчення науково-практичних проблем оцінки земель висвітлені у працях вітчизняних і зарубіжних науковців і практиків. Серед вітчизняних дослідників активну позицію займають: Балюк С., Ковалишин О., Кошкалда І., Лісовий М., Мартин А., Месель-Веселяк В., Смолярчук М., Сохнич А., Сохнич С., Третяк А., Третяк В., Третяк Н., Федоров М., Ходаківська О., Чередник К., Юрченко І. [1-6]. Свіннен Дж., Кайян П. і Канк д'Артіс займаються дослідженнями функціонування ринків земель у країнах-членах ЄС [7]. Питаннями оренди земель у Європі та Центральній Азії займаються Суїннен Дж., Вранкен Л., Стенлі В. [9]. Над питаннями оподаткування земель у світі працюють Олубоде-Авосола, Ф., Чігоме, Дж., Гершман, Ю. та інші [9-12].

Мета статті

Метою статті є дослідження нововведень у сфері оцінки земель як складової формування місцевих бюджетів.

Виклад основного матеріалу дослідження

Незважаючи на тривалий час проведення земельно-оціночних робіт в Україні та світі, продовжується пошук ефективних підходів та методів оцінки.

В Україні сьогодні діють три методики нормативної грошової оцінки земель:

- населених пунктів (затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213) [13];
- несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278) [14];
- сільськогосподарського призначення (затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831) [15];
- та єдина Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [16].

Згідно діючого законодавства землі кожної категорії можуть бути розміщені як у межах, так і за межами населених пунктів. Виключення становлять лише землі житлової забудови, які можуть бути лише у межах населених пунктів. Ураховуючи вихідні дані та підходи, які покладені в основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель за різними методиками, результати оцінки мають значні розбіжності.

Здійснення адміністративної реформи та децентралізації влади висуває відповідні вимоги та накладає певні обмеження щодо ефективного управління територіями. Вище зазначене спонукало до здійснення всебічного аналізу та розробки нової уніфікованої методики нормативної грошової оцінки земель, яка б надала підтримки та створила умови розвитку територій новостворених територіальних громад.

Протягом останнього року здійснювалося обговорення та удосконалення підходів до проведення нормативної грошової оцінки різних категорій земель, незалежно від їхнього місця розташування (у межах або за межами населених пунктів).

«За результатами проведених досліджень, обробки наявних баз даних та довідників щодо показників нормативної грошової оцінки земель, запропоновано нову методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок, об'єктом якої мають бути земельні ділянки та землі усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини)» [17].

Проектом нової Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок передбачено, що об'єктом нормативної грошової оцінки виступатимуть земельні ділянки та землі усіх категорій і форм власності в межах території територіальної громади (або її частини) [18].

Новою Методикою [18] передбачається застосування уніфікованого підходу до оцінки земельних ділянок усіх категорій і форм власності, як у межах так і за межами населених пунктів. В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок покладений норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Нрд), який визначений для кожної категорії земель згідно основного цільового призначення земельних ділянок. На відміну від діючої методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [13] даний показник вже встановлений, завдяки чому спрощуються розрахунки та зменшується обсяг робіт, що витрачається на збір і аналіз вихідних даних для визначення витрат на освоєння та облаштування території населених пунктів.

Проектом Методики [18] передбачено проведення загальних розрахунків у межах громади. Під час оцінки необхідно визначити коефіцієнти місця розташування, а саме: який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст (Км1), який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3) і який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4).

З метою врахування диференціації доходів, пов'язаних із використанням земельних ділянок визначаються коефіцієнти, які враховують цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Кцп) і особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц).

Для врахування економічних змін які відбуваються у країні застосовується коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель (Кні), який розраховується як добуток відповідних коефіцієнтів індексації за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

З метою внесення відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок до Державного земельного кадастру, відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 [19], складається електронний документ.

Відповідно до діючих Вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа [19] вносяться дані про «Відомості про економічну та нормативну оцінку земель», при цьому передбачено окреме внесення даних «Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів», «Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення», «Нормативна грошова оцінка земельної

ділянки сільськогосподарського призначення», «Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) району» і «Нормативна грошова оцінка земельної ділянки несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)». Це пов'язано з діючими різними підходами до оцінки різних категорій земель, при чому з урахуванням їхнього розташування у межах чи за межами населених пунктів.

Складання електронного документа обумовлено застосуванням геоінформаційних технологій для ведення Державного земельного кадастру, який на сучасному етапі автоматизував надання багатьох послуг, у тому числі за допомогою інтернет ресурсів, як електронні послуги в режимі онлайн [20].

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюються як витяг із відповідної технічної документації за встановленими формами. Слід відзначити, що обсяг інформації що міститься у відповідних витягах із технічних документацій згідно діючого законодавства й який передбачений проектом методики з нормативної грошової оцінки земельних ділянок [18] дуже відрізняється за обсягом і структурою рис. 1.

ВИТЯГ
із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

Заявки:
Кадастровий номер земельної ділянки:
Місце розташування земельної ділянки:
Категорія земель:
Цільове призначення земельної ділянки:
Площа земельної ділянки, м ² :
Середня (балансова) вартість земель населених пунктів, грн/м ² :
Номер аквоякої-планувальної зони:
Коефіцієнт КМ2:
Локальні коефіцієнти на місцевих об'єктах земельної ділянки:
Сукцесивний коефіцієнт КМ3:
Коефіцієнт КФ:
Площа сільськогосподарських угідь, га:
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн:
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки:
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн:
Витяг сформував: _____ (посада, прізвище, ім'я, по батькові, підпис)
Дата формування витягу: _____

а) за Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [21]

Витяг із технічної документації
про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

Заявки:
Кадастровий номер земельної ділянки:
Місце розташування земельної ділянки:
Категорія земель:
Цільове призначення земельної ділянки:
Площа земельної ділянки, га:
Площа сільськогосподарських угідь, га:
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн:
Площа несільськогосподарських угідь, га:
Нормативна грошова оцінка несільськогосподарських угідь, грн:
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки:
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн:
Витяг сформував: _____ (посада, прізвище, ім'я, по батькові, підпис)
Дата формування витягу: _____

в) за Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [23]

ВИТЯГ
із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

Заявки:
Кадастровий номер земельної ділянки:
Місце розташування земельної ділянки:
Категорія земель за основним цільовим призначенням:
Цільове призначення земельної ділянки:
Площа земельної ділянки (Пд), м ² :
у тому числі за угіддями, м ² (середня угідь):
Значення нормативу рентного доходу (Рд):
Сторок капіталізації (Ск):
Коефіцієнт Кр1:
Коефіцієнт Кр2:
Коефіцієнт Кр3:
Коефіцієнт Кр4:
Сукцесивний коефіцієнт Кр:
Коефіцієнт Кс:
Сукцесивний коефіцієнт Кс:
Коефіцієнт Кд1:
Коефіцієнт Кд2:
Коефіцієнт Кд3:
Коефіцієнт Кд4:
Сукцесивний коефіцієнт Кд:
Коефіцієнт Кд5:
Коефіцієнт Кд6:
Коефіцієнт Кд7:
Коефіцієнт Кд8:
Коефіцієнт Кд9:
Коефіцієнт Кд10:
Коефіцієнт Кд11:
Коефіцієнт Кд12:
Коефіцієнт Кд13:
Коефіцієнт Кд14:
Коефіцієнт Кд15:
Коефіцієнт Кд16:
Коефіцієнт Кд17:
Коефіцієнт Кд18:
Коефіцієнт Кд19:
Коефіцієнт Кд20:
Коефіцієнт Кд21:
Коефіцієнт Кд22:
Коефіцієнт Кд23:
Коефіцієнт Кд24:
Коефіцієнт Кд25:
Коефіцієнт Кд26:
Коефіцієнт Кд27:
Коефіцієнт Кд28:
Коефіцієнт Кд29:
Коефіцієнт Кд30:
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель КІ:
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/м ² :
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн:
Витяг сформував: _____ (посада, прізвище, ім'я, по батькові, підпис)
Дата формування витягу: _____

б) за Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [22]

ВИТЯГ
із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Кадастровий номер земельної ділянки:	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн:
Витяг сформував: _____ (посада, прізвище, ім'я, по батькові, підпис)	
Дата формування витягу: _____	

Примітки. 1. Для земельних ділянок, кадастровий номер яких не визначено, у графі «Кадастровий номер земельної ділянки» зазначається їх місце розташування, категорія земель, цільове призначення та площа земельної ділянки.
2. У разі наявності витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок на земельних ділянках, кількість разів із зазначеними кадастровими номерами земельних ділянок та нормативної грошової оцінки земельних ділянок відповідно збільшується.

г) за Проектом Методики [18]

Рис. 1. Витяги із технічних документацій з нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Джерело: побудовано за [18, 21-23]

Для дослідження виберемо земельні ділянки на яких розташовані автозаправні станції (АЗС) (рис. 2).

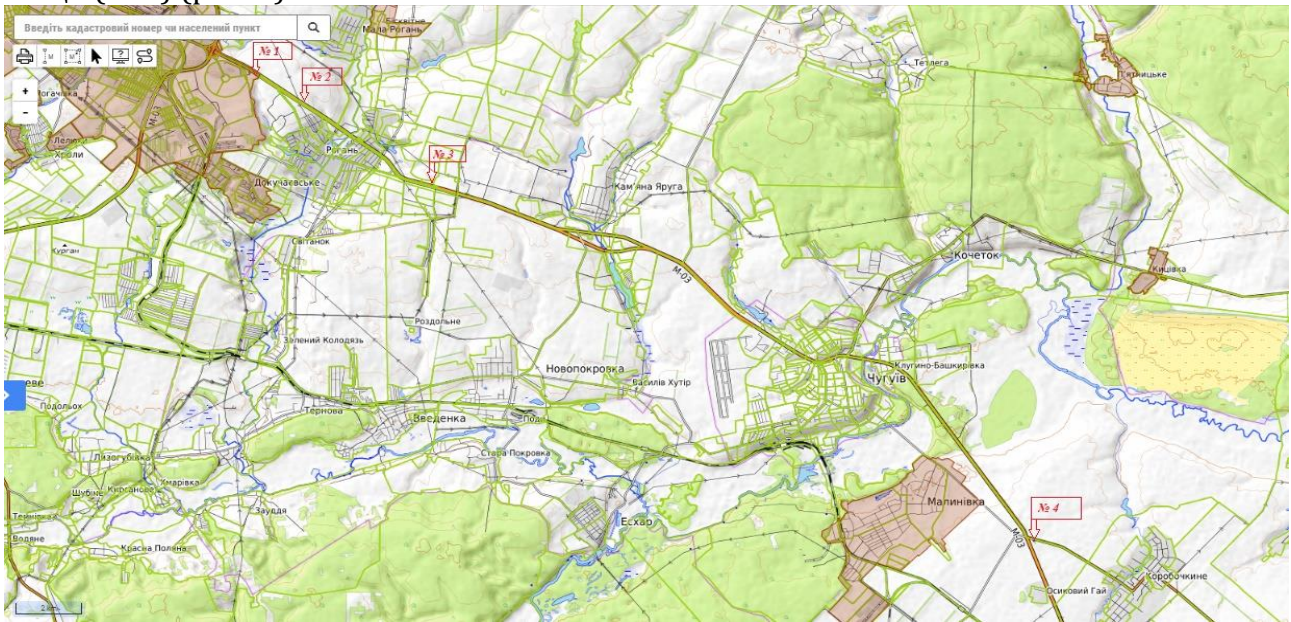


Рис. 2. Схема розміщення земельних ділянок

Джерело: побудовано за матеріалами Державного земельного кадастру [24]

Земельна ділянка № 1 (кадастровий номер 6310138200:10:015:0009) розташована у на східній околиці обласного центру – міста Харкова (рис. 2). Чисельність населення у місті Харків становить 1 446 107 чол. [25]. Ділянка загальною площею 3 654 м² (0,3654 га) перебуває у комунальній власності. Розташована вздовж автошляху державного значення М-03 Київ – Харків – Довжанський (на місто Ростов-на-Дону) (Харків – Ростов-на-Дону (М19)) на відстані 50 м від східної межі м. Харкова (рис. 2а). Земельна ділянка № 2 (кадастровий номер 6325182500:02:003:0009) розташована неподалік від східної межі обласного центру – міста Харкова на території Вільхівської об'єднаної територіальної громади у межах Малороганської сільської ради, Харківського району, Харківської області (рис. 2б).



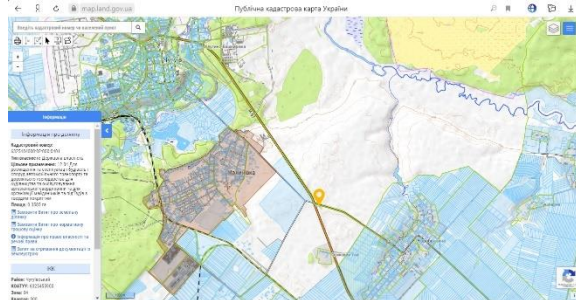
а) земельна ділянка № 1



б) земельна ділянка № 2



в) земельна ділянка № 3



г) земельна ділянка № 4

Рис. 3. Випокіювання з Публічної кадастрової карти України
Джерело: побудовано за матеріали Державного земельного кадастру [24]

Чисельність населення у селі Вільхівка становить 2 044 чол. [26]. Ділянка загальною площею 1 050 м² (0,1050 га) перебуває у комунальній власності. Розташована вздовж автошляху державного значення М-03 Київ – Харків – Довжанський (на місто Ростов-на-Дону) (Харків – Ростов-на-Дону (М19)) на відстані 1,6 км від східної межі м. Харкова. Відстань між ділянками № 1 і № 2 складає по автошляху 1,65 км, між ділянками № 2 і № 3 – 4,7 км, між ділянками № 2 і № 4 – 27 км по автошляху. Відстань від ділянки до межі обласного центру – міста Харкова по автошляху становить 1,6 км (рис. 2).

Земельна ділянка № 3 (кадастровий номер 6325158500:00:037:0001) розташована на відстані 5 км від східної межі обласного центру – міста Харкова на території Роганської об'єднаної територіальної громади у межах Роганської селищної ради, Харківського району, Харківської області (рис. 2). Чисельність населення у селищі Рогань становить 5 166 чол. [27]. Ділянка загальною площею 3 098 м² (0,3098 га) перебуває у державній власності. Розташована за межами селища Рогань поряд зі східною його межею (у напрямку м. Чугуєва), вздовж автошляху державного значення М-03 Київ – Харків – Довжанський (на місто Ростов-на-Дону) (Харків – Ростов-на-Дону (М19)) (рис. 2в). Відстань між ділянками № 1 і № 3 складає по автошляху 6,35 км, між ділянками № 3 і № 4 – 22,2 км по автошляху. Відстань від ділянки до межі обласного центру – міста Харкова по автошляху становить 6,3 км (рис. 2).

Земельна ділянка № 4 (кадастровий номер 63254840000:02:000:0401) розташована на відстані 5 км від східної межі обласного центру – міста Харкова на території Малинівської об'єднаної територіальної громади у межах Малинівської селищної ради, Чугуївського району, Харківської області (рис. 2). Чисельність населення у селищі Малинівка становить 7 682 чол. [28]. Ділянка загальною площею 3 098 м² (0,3098 га) перебуває у державній власності. Розташована за межами селища Рогань поряд зі східною його межею (у напрямку м. Чугуєва), вздовж автошляху державного значення М-03 Київ – Харків – Довжанський (на місто Ростов-на-Дону) (Харків – Ростов-на-Дону (М19)) (рис. 2г). Відстань між ділянками № 1 і № 3 складає по автошляху 6,35 км, між ділянками № 3 і № 4 – 22,2 км по автошляху (рис. 2). Відстань від ділянки до межі обласного центру – міста Харкова по автошляху становить 29 км, до районного центру – міста Чугуєва – 7 км.

Згідно діючої нормативно-правової бази та рисунка 2 проведемо розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок. При цьому ділянка № 1 розташована у межах населеного пункту, тому для розрахунків використовуємо методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [13] та порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [21]. Земельні ділянки № 2, № 3 і № 4 розташовані за межами населених пунктів, тому для розрахунків використовуємо методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів [14] та порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [22]. З метою подальшого аналізу та порівняння показників нормативної грошової оцінки земельних ділянок приведення даних здійснимо станом на 01.01.2020 р., для цього застосуємо коефіцієнт індексації (Кі).

Показник базової вартості 1 м² земель міста Харкова беремо за даними, які розміщені на офіційному веб-сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру України) [20]. Розрахунки наведені у табл. 1.

За результатами розрахунків нормативна грошова оцінка 1 м² земельної ділянки № 1 склала 1 391,52 грн/м², всієї ділянки – 5 084 614,08 грн. Розрахунки нормативної грошової оцінки земельних ділянок № 2-№ 3, які розташовані за межами населених пунктів наведені у табл. 2.

За результатами розрахунків нормативна грошова оцінка 1 м² земельної ділянки № 2 склала 726,39 грн/м², всієї ділянки – 762 709,50 грн, земельної ділянки № 3 – 1 784 293,10 грн, у розрахунку на 1 м² – 575,95 грн, земельної ділянки № 4 – 541 550,10 грн, у розрахунку на 1 м² – 151,06 грн.

Таблиця 1. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки у межах населеного пункту

Позначення	Показники	Значення
Пд	Площа земельної ділянки, м ²	3 654
Цнм	Базова вартість 1 м ² , грн (на 01.01.2020)	639,78
В	Витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту, грн/м ² (на 01.01.2020)	106,63
Нп	Норма прибутку, %	6
Нк	Норма капіталізації, %	3
Км1	Регіональний коефіцієнт місцеположення	3
Кф	Коефіцієнт функціонального використання	2,5
Км2	Коефіцієнт, враховуючий ступінь містобудівної цінності території в межах населеного пункту	1
Км3	Локальні коефіцієнти, які враховують місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони:	0,87
Цн	Нормативна грошова оцінка 1 м² земельної ділянки, грн/м²	1391,52
Цзд	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	5084614,08

Таблиця 2. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів

Позначення	Найменування показника	Розрахунок		
		ділянка № 2	ділянка № 3	ділянка № 4
Пд	Площа земельної ділянки, м²	1 050	3 098	3 585
Рд	Рентний дохід на 1 м² площі для відповідної категорії земель, грн/рік	0,6637	0,6637	0,6637
Ск	Строк капіталізації, років	33	33	33
Км	Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель	5,876	4,6591	1,222
Кр	Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу	5,8421	4,9565	1,3
Кр1	Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів	4,4939	3,8127	1
Цнм	Середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту, грн	639,78	639,78	-
Кпт	Коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності території у зоні впливу населених пунктів	0,2	0,2	-
Д	Ширина зони впливу населеного пункту, км	30	30	-
Л	Геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту відповідно до даних індексних кадастрових карт (планів), км	0,001	5,85	-
Кр2	Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення	1,3	1,3	1,3
Кр3	Коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	1	1	1
Кл	Коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу	1,0058	0,94	0,94
Кв	Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки	2,9750	2,9750	2,9750
Кв1	Коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки	2,5	2,5	2,5
Кв2	Коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу	1,19	1,19	1,19
Кв3	Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень	1	1	1
Кв4	Коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів	1	1	1
Кмц	Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення	1	1	1
Кі	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель	1,8972	1,8972	1,8972
Цн1	Нормативна грошова оцінка 1 м² земельної ділянки, грн/м²	726,39	575,95	151,06
Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	762709,5	1784293,1	541550,1

Далі проводимо розрахунки нормативної грошової оцінки цих земельних ділянок, які розміщені в межах та за межами населених пунктів згідно проекту методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок [18]. Під час розрахунків з метою не спотворення результатів оцінки коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4) приймаємо рівним 1 для всіх земельних ділянок. Результати розрахунку нормативної грошової оцінки чотирьох земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які розміщені вздовж одного автошляху державного значення в межах та за межами населених пунктів (під АЗС) за Проектом методики 2020 р. [18] наведені у табл. 3.

Таблиця 3. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в межах та за межами населених пунктів за проектом методики 2020 р.

Позначення	Показники	Значення			
		ділянка № 1	ділянка № 2	ділянка № 3	ділянка № 4
Пд	Площа земельної ділянки, м ²	3 654	1 050	3 098	3 585
Нрд	Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі	639	87	133	133
Км1	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст	1	1,3	1,3	1,3
Км2	Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	1	1	1	1
Км3	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення	1	1	1	1
Км4	Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки	1,000	1,000	1,000	1,000
Кцп	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки	2,5	2,5	2,5	2,5
Кмц	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	1,001	1,19	1,19	1,19
Кні	Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель	1,000	1,000	1,000	1,000
Цн1	Нормативна грошова оцінка 1 м² земельної ділянки, грн/м²	1599,1	336,47	514,38	514,38
Цн	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	5843111,4	353293,5	1593549,2	1844052,3

За результатами розрахунків нормативної грошової оцінки чотирьох земельних ділянок несільськогосподарського призначення в межах та за межами населених пунктів (під АЗС) за проектом методики 2020 р. [18] вартість 1 м² земельної ділянки № 1 розташованої у межах великого обласного центру – міста Харкова найбільша і склала 1 599,10 грн/м². При цьому вартість 1 м² земельної ділянки № 2, яка розташованої найближче до обласного центру – міста Харкова (1,6 км) та на відстані від ділянки № 1 – 1,65 м у 4,75 рази менша від вартості 1 м² земельної ділянки № 1, та 1,53 рази менша від вартості 1 м² земельної ділянки № 3 і № 4.

Результати порівняння розрахунків нормативної грошової оцінки чотирьох земельних ділянок несільськогосподарського призначення в межах та за межами населених пунктів (під АЗС) за діючими методиками [13, 14] та проектом методики 2020 р. [18] (у розрахунку на 1 м²) наведено на рис. 3.

За результатами розрахунків нормативна грошова оцінка земельної ділянки № 1 збільшується на 15%. Проте, нормативна грошова оцінка земельної ділянки № 2 зменшується майже вдвічі (на 53%), а земельної ділянки № 3 – на 11%. Найбільші зміни спостерігаються у вартості земельної ділянки № 4 можливе збільшення майже в 3,5 рази (на 241%).

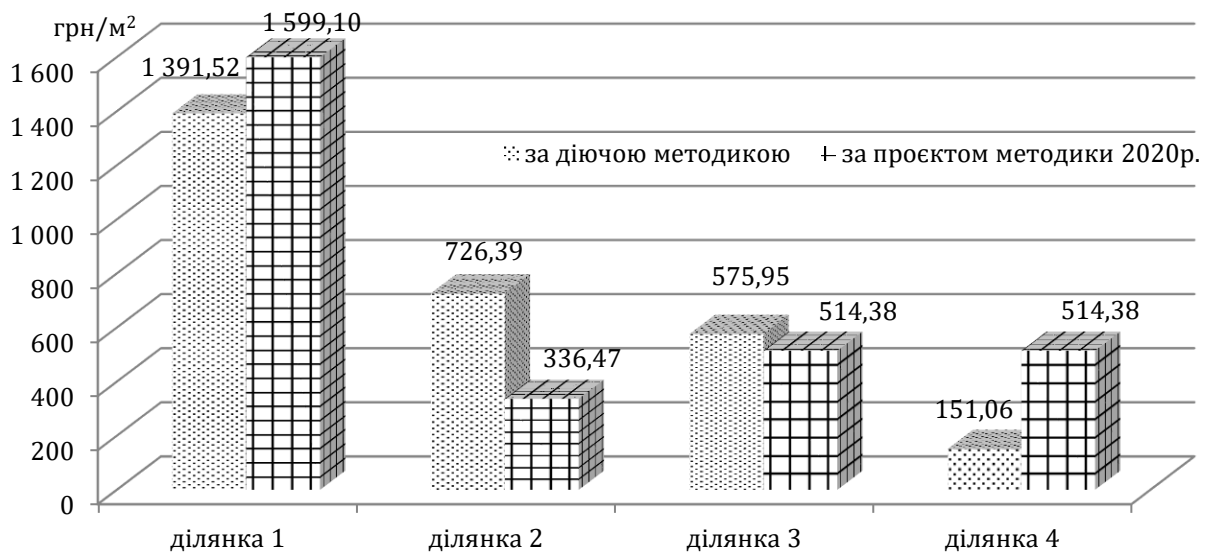


Рис. 3. Результати розрахунків нормативної грошової оцінки земельних ділянок
Джерело: побудовано за розрахунками таблиць 1-3

Такі великі розбіжності пояснюються величиною нормативу капіталізованого рентного доходу, який визначається залежно від чисельності населення у населених пунктах, що є адміністративними центрами новостворених громад.

Висновки та перспективи подальших досліджень

Результати дослідження доводять актуальність удосконалення підходів до проведення грошової оцінки земель. Запропонований в проекті методики 2020 р. [18] уніфікований підхід має позитивні риси серед яких можна відзначити:

1. Спрощену процедуру отримання вихідних даних для нормативної грошової оцінки земель усіх без виключення категорій земель, і особливо для земель які розташовані у межах населених пунктів.

2. Зручність застосування геоінформаційних технологій на всіх етап оціночних робіт і використання результатів оцінки відповідними суб'єктами.

Незважаючи на вище наведене потребують доопрацювання питання пов'язані із застосуванням ряду показників, які містяться в новому підході, а саме:

1. Застосування коефіцієнту, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст (Км1).

2. Застосування показників нормативу капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення залежно від чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром громади.

3. Застосування коефіцієнту, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4).

Список літератури

1. Еволюція методологічних і методичних аспектів оцінки земель в Україні (наукова доповідь). М. М. Федоров, В. Я. Месель-Веселяк, С. А. Балюк, М. В. Лісовий та ін. за ред. М. М. Федорова. Київ: ННЦ «ІАЕ», 2017. 84 с.
2. Кошкалда І. В., Анопрієнко Т. В. Удосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вісник ХНАУ. Серія : Економічні науки. 2018. № 2. С. 208-216.

3. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. URL : <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya>.
4. Сохнич А. Я., Смолярчук М. В., Сохнич С. А., Чередник К. О. Розробка фінансового інструментарію стабілізації вартості земельних ресурсів. Збалансоване природокористування. 2017. № 3. С. 92–96.
5. Третяк А. М., Третяк В. М., Ковалишин О. Ф., Третяк Н. А. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Економіст. 2016. № 5. С. 38–40.
6. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Формування цін на землі сільськогосподарського призначення у Чеській Республіці. Економіка АПК. 2018. № 2 С. 91–99.
7. Swinnen J., Ciaian P., Kancs d'Artis. Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States; In the center for European Policy Studies, Place du Congres 1, B-1000 Brussels, 2009. URL: <http://siteresources.worldbank.org>.
8. Swinnen J., Vranken L., Stanle V. Emerging Challenges of Land Rental Markets. A Review of Available Evidence for the Europe and Central Asia Region; The World Bank. Washington, DC D.C. 2006 Vol. 1, No. 4.
9. Olubode-Awosola, F. (2010), Agricultural land tax and farm-level land-use changes and output supply response, China Agricultural Economic Review, vol. 2, № 1, pp. 79-93.
10. SDAT Agricultural Transfer Tax. URL : <https://dat.maryland.gov/-realproperty/Documents/agtransf.pdf>.
11. Chigome, Joyce (July, 2015). A reflection on agricultural land tax in Zimbabwe. Research journal's Journal of Economics, vol. 3, № 2. URL : https://www.researchgate.net/publication/280732976_A_Reflection_On_Agricultural_Land_Tax_In_Zimbabwe.
12. Gershman, Yu.V. (2018). Land as a specific object of taxation in agriculture. Eastern Europe: Economics, Business and Management, vol. 6 (17), pp. 641-646.
13. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п>.
14. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів : затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/-laws/show/1278-2011-п>.
15. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п>.
16. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531. URL : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п>.
17. Аналіз регуляторного впливу проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок». URL : <https://www.me.gov.ua/Documents/Download?id=0d2915e2-25cc-4e28-af07-09affe0ca0a6>.
18. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок URL : <https://www.me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=9b7fa1b6-6d88-4266-99d2-b662ccb06893&title=ProektPostanoviKabinetuMinistrivUkrainipro-ZatverdzhenniaMetodikiNormativnoiGroshovoiOtsinkiZemelnikhDilianok>.
19. Порядок ведення Державного земельного кадастру: затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.11.2012 р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text>.

20. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL : <http://land.gov.ua>.
21. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : затверджений Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 489 від 25.11.2016 р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>.
22. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : затверджений Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 508 від 22.08.2013 р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13#Text>.
23. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення № 262 від 23.05.2017 р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17#Text>.
24. Публічна кадастрова карта України. URL : https://map.land.gov.ua/?cc=4088709.401010252,6414115.173301586&z=13&l=atu,kadastr&bl=dzk_overview_test
25. Головне управління статистики у Харківській області. URL : <http://kh.ukrstat.gov.ua/2019rikchiselnistnaselenna/2921-chiselnist-naselennya-za-otsinkoyu-na-1-sichnya-2019-roku>.
26. Вільхівська громада. URL : <https://gromada.info/gromada/vilhivska/#12131>.
27. Роганська громада. URL : <http://roganska.gromada.org.ua/structure/>.
28. Малинівська громада. URL : <https://malinivska-sr.gov.ua/pasport-gromadi-09-38-36-31-01-2018/>.

References

1. Fedorov, M. M., Mesel-Veselyak, V. Ya., Balyuk, S.A., Lisovy, M.V. & others. (2017). *Evolutsiya metodolohichnykh i metodychnykh aspektiv otsinky zemel v Ukrayini (naukova dopovid)*. [Evolution of methodological and methodological aspects of land valuation in Ukraine (scientific report)]. NNTS «IAE» Kyiv. Ukraine.
2. Koshkalda, I. V., Anopriienko, T. V. (2018). «Improvement of monetary valuation of agricultural lands». *Visnyk KHNAU. Seriya: Ekonomichni nauky*. No 2. pp. 208-216.
3. Martin, A. (2013). Onovlnnia metodichnih zasad normativnoi groshovoi ocinki zemel silskogospodarskogo pryznachennia [Update the methodological foundations of normative monetary evaluation of lands of agricultural purpose]. *Zemelna spilka Ukraini [Land Union of Ukraine]*. Available at: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya>.
4. Sokhnich, A. Ya., Smolyarchuk, M. V., Sokhnich, S. A., Cherednik, K. O. (2017). «Development of financial tools to stabilize the value of land resources». *Zbalansovane pryrodokorystuvannya*. no 3, pp. 92-96.
5. Tretyak, A. M., Tretyak, V. M., Kovalishin, O. F., Tretyak, N. A. (2016). «Improving the methodology of agricultural land valuation in Ukraine». *Economist*. no 5, pp. 38-40.
6. Khodakivska, O. V., Yurchenko, I. V. (2018). «Formation of prices for agricultural land in the Czech Republic». *Ekonomika APK*. no 2, pp. 91-99.
7. Swinnen, J., Ciaian, P., Kancs, d'Artis. (2009). Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States; In the center for European Policy Studies, Place du Congres 1, B-1000 Brussels. Available at: <http://siteresources.worldbank.org>.
8. Swinnen J., Vranken L., Stanle V. (2006). Emerging Challenges of Land Rental Markets. A Review of Available Evidence for the Europe and Central Asia Region; The World Bank. Washington, DC D.C. Vol. 1, No. 4.
9. Olubode-Awosola, F. (2010). Agricultural land tax and farm-level land-use changes and output supply response, *China Agricultural Economic Review*, vol. 2, No 1, pp. 79-93.
10. SDAT Agricultural Transfer Tax. Available at: <https://dat.maryland.gov/-realproperty/Documents/agtransf.pdf>.

-
11. Chigome, Joyce (July, 2015). A reflection on agricultural land tax in Zimbabwe. Research journal's Journal of Economics, vol. 3, No 2. Available at: https://www.researchgate.net/publication/280732976_A_Reflection_On_Agricultural-Land_Tax_In_Zimbabwe.
 12. Gershman, Yu.V. (2018). Land as a specific object of taxation in agriculture. Eastern Europe: Economics, Business and Management, vol. 6 (17), pp. 641-646.
 13. Metodika normativnoi groshovoi ocinki zemel naselenykh punktiv: zatverdzhena postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrayiny. [The Methodology of normative monetary evaluation of lands of settlements, approved by a resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. March 23, 1995 № 213]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п>.
 14. Metodika normativnoi groshovoi ocinki zemel nesilskogospodarskogo pryznachennia (krim zemel naselenykh punktiv): zatverdzhena postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid [The Methodology of normative monetary evaluation of lands of non-agricultural land (except for lands of settlements), approved by a resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. November 23, 2011 № 1278]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п>.
 15. Metodika normativnoi groshovoi ocinki zemel silskogospodarskogo pryznachennia: zatverdzhena postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrayiny. [The Methodology of normative monetary evaluation of lands of agricultural purpose, approved by a resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. November 16, 2016 № 831]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п>.
 16. Metodyka ekspertnoyi hroshovoyi otsinky zemelnykh dilyanok: zatverdzhena postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrayiny. [Methodology of expert monetary evaluation of land plots, approved by a resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. October 11, 2002 № 1531] (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п>.
 17. Analiz rehulyatornoho vplyvu proektu postanovy Kabinetu Ministriv Ukrayiny «Pro zatverdzhennya Metodyky normatyvnoyi hroshovoyi otsinky zemel'nykh dilyanok». [Analysis of the regulatory impact of the draft resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On approval of the Methodology of normative monetary evaluation of land plots»]. Available at: <https://www.me.gov.ua/Documents/Download?id=0d2915e2-25cc-4e28-af07-09affe0ca0a6>.
 18. Metodika normativnoi groshovoi ocinki zemelnykh dilyanok. [Methodology of normative monetary evaluation of land plots]. Available at: <https://www.me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=9b7fa1b6-6d88-4266-99d2-b662ccb06893&title=ProektPostanoviKabinetuMinistrivUkrainipro-ZatverdzhenniaMetodikiNormativnoiGroshovoiOtsinkiZemelnikhDilianok>.
 19. Poryadok vedennya Derzhavnoho zemel'noho kadastru: zatverdzhenny postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrayiny. [The procedure for maintaining the State Land Cadastre: approved by a resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. November 17, 2012 No 1051. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text>.
 20. Ofitsiynyy sayt Derzhavnoyi sluzhby Ukrayiny z pytan' heodeziyi, kartohrafiyi ta kadastru. [Official site of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre]. Available at: <http://land.gov.ua>.
 21. Poryadok normativnoi groshovoi ocinki zemel naselenykh punktiv: nakaz Ministerstva agrarnoi politiki ta prodovolstva Ukraini. [The procedure for normative monetary valuation of lands of settlements, approved by order of the Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine]. November 25, 2016 № 489. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>.
-

-
22. Poryadok normativnoi groshovoi ocinki zemel nesilskogospodarskogo pryznachennia (krim zemel naselenykh punktiv): nakaz Ministerstva agrarnoi politiki ta prodovolstva Ukraini. [The procedure for normative monetary valuation of non-agricultural land (except for lands of settlements), approved by order of the Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine]. August 23, 2017 № 262. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13#Text>.
 23. Poryadok normativnoi groshovoi ocinki zemel silskogospodarskogo pryznachennia: nakaz Ministerstva agrarnoi politiki ta prodovolstva Ukraini. [The procedure for normative monetary valuation of agricultural land, approved by order of the Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine]. May 23, 2017 № 262. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17#Text>.
 24. Publichna kadastrova karta Ukrayiny. [Public cadastral map of Ukraine]. Available at: https://map.land.gov.ua/?cc=4088709.401010252,6414115.-173301586&z=13&l=atu,kadastr&bl=dzk_overview_test.
 25. Holovne upravlinnya statystryky u Kharkivs'kiy oblasti. [Main Department of Statistics in Kharkiv Region]. Available at: <http://kh.ukrstat.gov.ua/-2019rikchiselnistnaselenna/2921-chiselnist-naselennya-za-otsinkoyu-na-1-sichnya-2019-roku>.
 26. Vil'khivs'ka hromada. [Vilhivska community]. Available at: <https://gromada.info/gromada/vilhivska/#12131>.
 27. Rohans'ka hromada. [Rogan community]. Available at: <http://roganska.gromada.org.ua/structure/>.
 28. Malynivs'ka hromada. [Malinovka community]. Available at: <https://malinivskasr.gov.ua/pasport-gromadi-09-38-36-31-01-2018/>.

Стаття надійшла до редакції 10.07.2020 р.