

## УДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ (НА ПРИКЛАДІ СТРИГАНЦІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ СТРИЙСЬКОГО РАЙОНУ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ)

*Гайтус Христина Іванівна, студентка групи 3-41 Стрийського коледжу  
Львівського НАУ*

*Науковий керівник: Бабій Наталія Ігорівна, викладач землевпорядних дисциплін  
Стрийського коледжу Львівського НАУ*

*Напрямок «Кадастр та землеустрій»*

**Ключові слова:** нормативна грошова оцінка, земель населених пунктів, порівняльний аналіз, витрати на освоєння та облаштування території, локальний коефіцієнт.

### **Постановка проблеми**

Згідно зі статтею 18 Закону України “Про оцінку земель” [2] нормативна грошова оцінка земель, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення, проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років. Після закінчення терміну дії нормативна грошова оцінка земель населених пунктів перестає відповідати нормам і вимогам економічного регулювання земельних відносин, пов’язаних з процесом оцінки земель.

Нормативно-методична база з питань грошової оцінки земель оновлюється, тому під час розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів важливим є дотримання вимог та правил, які відповідають чинному законодавству.

### **Зв’язок із важливими науковими і практичними завданнями**

Відсутність грошової оцінки земель населених пунктів є причиною недоотримання місцевими бюджетами плати за землю, що, своєю чергою, не дає змоги створити надійну матеріально-фінансову основу місцевого самоврядування. Відповідно до чинного законодавства нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розмірів земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності та проводиться тільки за рахунок бюджетних коштів. Значною мірою це пов’язано з відсутністю ініціативи з боку органів місцевого самоврядування та місцевих органів державної виконавчої влади щодо нормативної грошової оцінки земель та не виділення коштів на її здійснення. Формуючи бюджети, більшість місцевих рад передбачають незначні суми, яких недостатньо для здійснення грошової оцінки у жодній з них.

**Мета дослідження** - на прикладі Стриганцівської сільської ради розглянути та порівняти методичні та практичні аспекти нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, виконаної в 2001 р., та повторної оцінки земель, виконаної в 2011 р., і визначити чинники, які впливають на вартість земель.

### **Виклад основного матеріалу**

Під час дослідження визначено нормативну грошову оцінку земель Стриганцівської сільської ради станом на 2012 р. та проаналізовано дані грошової оцінки земель Стриганцівської сільської ради за 2001 р.

Нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою

$$C_n = \frac{B \times H_n}{n_k} \cdot 77^{x_k} \cdot \phi^x \cdot K_m, \quad (1)$$

де  $C_n$  - нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн.;  $B$  - витрати на освоєння та облаштування території у розрахунку на квадратний метр, грн.;  $H_n$  - норма прибутку (6 %);  $n_k$  - норма капіталізації (3 %);  $K\phi$  - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);  $K_m$  - коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Коефіцієнт, який характеризує місцезрештування земельної ділянки ( $K_m$ ), зумовлене

трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою

$$K_M = K_{M1} \times K_{M2} \times K_{M3}, \quad (2)$$

де  $K_{M1}$  - регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

$K_{M2}$  - зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

$K_{M3}$  - локальний коефіцієнт, який враховує місцезорозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Показники площ забудованих земель та сільськогосподарських угідь з державної статистичної звітності (форми 6-зем) за цей проміжок часу не змінювались. Це дає змогу точніше порівняти результати дослідження, оскільки площа оціночної території сільської ради до 2011 р. не змінилась.

Для визначення базової вартості одного квадратного метра земель населених пунктів Стриганцівської сільської ради взято дані про відновну вартість головних об'єктів інженерно-транспортного облаштування території за укрупненими показниками та проіндексовано їх станом на 1.01.2001 р. (табл. 2).

**Таблиця 1** Вихідні дані за категоріями земель Стриганцівської сільської ради

Категорія земель	Площа, га, с. Стриганці
<b>1. Площа населеного пункту у встановлених межах</b>	77,0
<b>2. Площа, що враховувалась при визначенні базової вартості, зокрема</b>	<b>6,5</b>
2.1. Забудовані землі	3,0
2.2. Землі сільськогосподарського призначення, зокрема для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель, споруд і дворів, забезпечених інженерними мережами	3,5
<b>3. Території, що не включені для визначення базової вартості, зокрема</b>	70,5
3.1. Землі залізниці в межах відведення	-
3.2. Землі сільськогосподарського використання, крім наданих для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель, споруд і дворів, забезпечених інженерними мережами	70,5
3.3. Водойми	-
3.4. Ліси	-

**Таблиця 2** Витрати на облаштування с. Стриганці

Назви показників	Натуральних одиниць		Сума, грн.
	споруди, од.	мережі, м	
Газопостачання	1	2600,0	113426
Електропостачання	2	2400,00	117920
Телекомунікації та зв'язок		1700,00	9112
Шляхи, шляхопроводи, вулиці		1600,00	137886
<b>Разом</b>			<b>378344</b>

З даних табл. 2 видно, що станом на 1 січня 2001 р. загальна вартість інфраструктурного облаштування території села Стриганці дорівнювала 378,344 тис. грн.

За даними державної статистичної звітності відповідних управлінь (служб) для с. Стриганці відновна вартість облаштування території подана з урахуванням індексації основних фондів станом на 01.01.2012 р.

У табл. 3 наведено зведену відомість витрат з натуральними показниками.

З даних табл. 3 видно, що станом на 1 січня 2012 р. загальна вартість інфраструктурного облаштування території села Стриганці дорівнювала 1483,433 тис. грн.

**Таблиця 3.** Вихідні дані для визначення витрат на освоєння та облаштування території села Стриганці

№ з/п	Назва показників	Одиниці вимірювань	Станом на початок 2012		
			натуральних одиниць	вартість, тис. грн.	%
1	<b>Інженерні мережі та споруди, зокрема</b>			<b>1007,963</b>	67,95
	<b>Електропостачання, зокрема</b>			<b>620,438</b>	41,83
	- КТП-598	об'єкт	1	54,60	
	-0,4 кВ (повітряні мережі)	км	9,700	435,322	
	-понад 0,4 кВ (повітряні мережі)	км	2,940	130,516	
	<b>Телекомунікації, зокрема</b>			<b>202,100</b>	13,62
	Будівля АТС	об'єкт	1	186,10	
	- телефонні інженерні мережі	км	4,3	16,0	
	<b>Газопостачання, зокрема</b>			<b>181,322</b>	12,22
	- шкафна станова	шт.	1	0,73	
	- газопроводи різних діаметрів	км	10,1	180,59	
	<b>Зовнішнє освітлення</b>			<b>4,103</b>	0,28
	- електрошкафи	шт.	2	0,64	
- світильники	шт.	40	3,46		
2	<b>Вулично-дорожня мережа</b>			<b>475,470</b>	32,05
	Житлові вулиці	км	2	475,47	
	<b>Разом</b>			<b>1483,433</b>	100

**Таблиця 4** Порівняння результатів визначення базової вартості 1 м<sup>2</sup> земель Стриганцівської с/р

	с. Стриганці грн./м <sup>2</sup>	
	2001 р.	2012 р.
Витрати на освоєння та облаштування (В)	5,82	17,31
Ц <sub>нм</sub>	11,64	34,62

Аналіз вихідних даних показав, що до витрат на освоєння та облаштування території Стриганцівської сільської ради в 2012 р. увійшла не тільки вартість інженерних мереж та споруд (електропостачання, газопостачання, телекомунікації та зв'язок), а й вартість вулично-дорожньої мережі, вартість якої становила 32,05 % від всієї суми витрат на освоєння та облаштування території.

Аналіз даних показав, що базова вартість 1 м<sup>2</sup> земель для с. Стриганці зросла в 3 рази. У витрати на освоєння та облаштування території (В) входить відновна вартість як *первісна вартість*, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж і, за даними нашого дослідження, значно впливає на загальну вартість

землі. Законодавством регламентовано проведення індексації витрат, але на дату оцінки наявні інженерні комунікації насправді мають певний ступінь зносу або ж зовсім не придатні до використання. Також не враховано і того факту, що зростання рівня заробітної плати не пропорційне до зростання загального рівня цін у країні, тому й зменшується купівельна спроможність населення.

Значення зонального коефіцієнта  $K_M$  та значення комплексного індексу цінності Стриганцівської сільської ради за цей проміжок часу не змінилось, тому кількість економіко-планувальних зон та оціночних районів при розрахунку грошової оцінки земель в 2001 р. та в 2011 р. однакова. Порівняння вартості 1 м<sup>2</sup> земель наведено в табл. 5.

**Таблиця 5** Порівняння вартості 1 м<sup>2</sup> земель Стриганцівської сільської ради

Номер економіко - планувальної зони	с. Стриганці грн./м <sup>2</sup>	
	2001 р.	2012 р.
1	11,64	36,06

Аналіз, проведений у процесі виконання грошової оцінки сільської ради в 2011 р., виявив 9 локальних факторів, які можуть вплинути на загальне значення коефіцієнта  $K_M$  А в 2001 р. визначальними були тільки три локальні коефіцієнти. Значення локального коефіцієнта  $K_M$  як добутку більшої кількості локальних факторів при розрахунку грошової оцінки земель в 2011 р. змінилось.

Визначення впливу локального фактора є досить складним процесом, оскільки Порядком [1] не встановлено єдиної величини, а визначено інтервал, в межах якого оцінювач може вибирати ту величину, яка, на його думку, характеризує вплив фактора на вартість земельної ділянки. Так, в 2001 р. для кожного локального фактора встановлювали величину, яка була однаковою для всієї території і в результаті добуток локальних коефіцієнтів  $K_M$  був однаковим для кожної економіко-планувальної зони.

У 2011 р. під час розрахунку нормативної грошової оцінки земель Стриганцівської сільської ради ми, використовуючи створені нами схеми вияву локальних факторів, де відображено зони впливу кожного фактора на території сільської ради, присвоювали кожному оціночному району те значення, яке найточніше описувало вплив локального коефіцієнта на місце розташування земельної ділянки. Отже, добуток локальних коефіцієнтів для кожного оціночного району і навіть для категорій земель однакового призначення буде різним.

Склад агровиробничих груп ґрунтів на території Стриганцівської сільської ради не змінився, тому середній бал бонітету та бал бонітету агровиробничих груп ґрунтів для цієї території теж буде незмінним.

Грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь на території Стриганцівської сільської ради проведена, відповідно до пункту 2.4 Порядку [1], окремо для орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природних сіножатей і пасовищ.

На прикладі с. Стриганці наведено порівняння розрахунку грошової оцінки сільськогосподарських угідь за 2001 та 2011 рр. ( табл. 6).

**Таблиця 6** Порівняння грошової оцінки с/г угідь с. Стриганці

Сільсько-господарські угіддя	Агровиробничі групи ґрунтів		Нормат. грошова оцінка, грн. / га	Загальна оцінка, грн.	Нормат. грошова оцінка грн. / га	Загальна оцінка, грн.
	Шифр	Площа, га				
Рілля	185 г	64,7	3004,20	194371,74	16881	1092200,7
Багаторічні насадження	185 г	4	1592,56	6370,24	5096,0	20384
Пасовища	158	-	6253,2	6546,02	4127,16	8667,04
<b>Разом</b>		<b>68,7</b>		<b>200741,98</b>		<b>1112584,7</b>

Отже, на вартість земель сільськогосподарського призначення впливатиме тільки визначення вартості одного гектара відповідних с/г угідь, проіндексоване на дату оцінки.

Загальну нормативну грошову оцінку земель Стриганцівської сільської ради виконано для кожного населеного пункту. Порівняльна характеристика результатів наведена в табл. 7.

**Таблиця 7.** Порівняльна характеристика результатів грошової оцінки Стриганцівської сільської ради

<b>Назва населеного</b>	<b>2001 рік, грн.</b>	<b>2011 рік, грн.</b>	<b>Збільшення вартості</b>
с. Стриганці	1 818 281,00	8 146 729,36	4,5 раза

#### **Висновки**

Етапи виконання робіт з нормативної грошової оцінки земель у 2001 р. і в 2011 р. не змінились, але Стандартом [3] державного комітету України із земельних ресурсів, прийнятим у 2009 р., встановлено вимоги до технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та електронних растрових карт.

У результаті аналізу нормативної грошової оцінки за 2001 р. та її порівняння з результатами оцінки за 2011 р. встановлено, що на вартість земель Стриганцівської сільської ради несільськогосподарського призначення впливає відновна вартість облаштування території, проіндексована на рік виконання оцінки, та кількість локальних факторів, які оцінювач приймає під час розрахунку, а на вартість земель сільськогосподарського призначення впливає середньозважена грошова оцінка гектара відповідних угідь.

Порівняння результатів визначення базової вартості метра квадратного земель показав: щоб визначити справедливую ціну на землю, яка б задовольняла інтереси і населення, і державних органів виконавчої влади, для визначення вартості витрат на освоєння та облаштування території необхідно використовувати реальну вартість інженерних споруд та мереж, та враховувати їх коефіцієнт зносу.

Технічна документація з нормативно-грошової оцінки Стриганцівської сільської ради Стрийського району затверджена і вступає в дію з 1 січня 2013 року

#### **Список використаних джерел:**

1. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, 5 квітня 2006 р. № 388/12262.
2. Закон України “Про оцінку земель”, від 11.12.2003 № 1378-ГУ.
3. Стандарт СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 “Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”.