
НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В МЕЖАХ ЛИМАНСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ РОЗДІЛЬНЯНСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

М.Г. СЕРБОВ,

доктор економічних наук, професор,
Одеський державний екологічний університет,
serbov@odeku.edu.ua

Г.В. ЛЯШЕНКО,

доктор географічних наук, професор,
Інститут виноградарства та виноробства ім. В.Є. Таїрова
lgv53@ukr.net

Н.В. ДАНИЛОВА,

кандидат географічних наук, старший викладач,
Одеський державний екологічний університет,
nataliadanilova0212@gmail.com

Т.К. КОСТЮКЕВИЧ,

кандидат географічних наук, старший викладач,
Одеський державний екологічний університет,
kostyukevich1604@i.ua

Анотація. В Україні на сьогоднішній день йде процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Земля є одним із найважливіших чинників виробництва у сучасному суспільстві, а ринок землі – невід'ємною частиною економіки будь-якої розвинутої країни. Удосконалення ринку землі – найважливіше завдання держави, яка приймає закони, які стоять на захисті будь-яких прав власності, зокрема й земельної. Земельний ринок формує умови, що стимулюють ефективне використання землі. Розвитку та становленню сучасної методології оцінки землі передують багата багатовікова практика та розвиток теорії землекористування. В статті проаналізовано існуючу Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок, наведено результати проведеної оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення за допомогою даних із відкритого земельного кадастру в межах Лиманської селищної територіальної громади Роздільнянського району Одеської області. Вартість земельної ділянки визначалася за встановленими та затвердженими нормативами за

новим способом, який був затверджений 3 листопада 2021 року постановою «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» та склала 152 248,90 гривень. Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки для земель сільськогосподарських угідь у 2022–2023 роках становить 1,0. Таким чином, результати розрахунку показали, що нова Методика нормативної грошової оцінки спрощує проведення оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, земельна ділянка, сільськогосподарські угіддя, рентний дохід.

Постановка проблеми

В останні десятиріччя в Україні все більш активніше йде процес формування ринку землі, і зокрема, земель сільськогосподарського призначення. Вплив основних факторів на величину вартості земельної ділянки неможливо обґрунтовано оцінити без урахування специфіки ринку землі. Земля – найважливіший природний ресурс, основа життя. І лише тому є безцінною. Оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення має свої особливості, пов'язані насамперед зі специфікою використання землі у сільськогосподарському виробництві [1].

Правильно оцінювати земельну ділянку сільськогосподарського призначення дуже важливо, як для самого сільського господарства, так і для всієї економіки України в цілому. Оцінка землі розглядає земельну ділянку як джерело доходів, тому і повинна враховувати також і економічні фактори виробництва.

Нормативна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться виходячи з їх дозволеного, невичерпного та найбільш ефективного використання з урахуванням особливостей сільськогосподарського районування території, для визначення земельного

податку, втрат виробництва та інших випадках, які визначаються законодавством України [2].

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Питання теорії та практики здійснення землеоціночної діяльності та методичні засади удосконалення оцінки земель висвітлені в наукових працях А.М. Третяка, В.М. Третяка, П.Ф. Веденічева, І.Р. Михасюк, М.А. Лендел, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцова, М.М. Федорова, П.А. Костичева, В.М. Трегобчука та інших вчених. Проте, виконано дуже мало досліджень, використаних за допомогою методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 3 листопада 2021 р. №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

Наприклад, у роботі Третяк А.М., Третяк В.М., Вольської А.О. «здійснено аналіз та дослідження методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. №1147 та в якій передбачено спрощення розрахунку нормативної грошової оцінки земель» [3].

У праці Третяк А.М. та ін. «дослідження та аналіз методики здійс-

нення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земельних ділянок за єдиною уніфікованою методикою представлено низку методичних проблем, що пов'язані з особливостями функцій землі, зокрема інтенсивності використання як основного засобу виробництва» [4].

Метою досліджень в даній статті є розгляд та вивчення нового способу нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Одеській області затвердженого від 3 листопада 2021 року постановою «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

Матеріали і методи дослідження

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» «нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами» [5].

«Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

$$Цн = Пд \cdot Нрд \cdot Км1 \cdot Км2 \cdot Км3 \cdot Км4 \cdot Кцп \cdot Кмц \cdot Кні,$$

де *Пд* – площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіаль-

ної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки» [6].

Виклад основного матеріалу дослідження

Для розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення були використані відкриті дані земельного кадастру (<https://kadastr.live/#14.05/46.65226/30.04971>). Кадастровий номер ділянки 5123955400:01:002:0308. Земельна ділянка знаходиться в межах Лиманської селищної територіальної громади Роздільнянського району Одеської області. Так як Одеська область займає перше місце в Україні за кількістю сільськогосподарських угідь, то питання нормативно грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є дуже важливим. Це робить земельний ринок в області більш прозорим, захищає права володарів і покупців та допомагає регулювати його правову частину. Земельна ділянка розташована у зоні помірно континентального клімату. Кліматичні умови району формуються під

впливом вологих атлантичних повітряних та характеризується помірністю і м'якістю. Завдяки Чорному морю, яке є своєрідним регулятором кліматичних умов, пом'якшуються морози взимку та послаблюється спека влітку.

Тип власності – приватна власність. Цільове призначення ділянки – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Бал бонітету агропромислової групи ґрунтів – 70,5. Середній бал бонітету – 45.

Площа проектованої земельної ділянки (Пд) становить 34150 м².

«Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення приймається відповідно до додатку 2 Закону «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» і складає 27520 грн/га [6].

Коефіцієнти $K_{м1}$, $K_{м2}$, $K_{м3}$ та $K_{м4}$ для земель сільськогосподарського призначення застосовується із значенням 1 [6].

Коефіцієнт $K_{цп}$ визначається згідно додатку 8 і для розглядаємої ділянки становить 1 [6].

Коефіцієнт $K_{мц}$ визначається за такою формулою:

$$K_{мц} = K_{нсгр} \cdot Багр/Бнсгр,$$

де $K_{нсгр}$ – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9 [6];

$Багр$ – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

$Бнсгр$ – середній бал бонітету

ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатка 9» [6].

Коефіцієнт $K_{нсгр}$ складає 0,041, $Багр$ для чорнозему звичайного дорівнює 70,5, $Бнсгр$ становить 45.

Розрахований коефіцієнт $K_{мц}$ для нашої земельної ділянки дорівнює 1,62.

«Відповідно до пункту 271.1 статті 271 Податкового кодексу України базою оподаткування земельним податком є нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого розділом XIII Кодексу, та площа земельної ділянки, нормативну грошову оцінку якої не проведено» [7].

За даними Державної податкової служби України від 30 серпня 2023 року коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки для земель сільськогосподарських угідь ($K_{ні}$) у 2022 – 2023 роках становить 1,0 [8].

Висновки

Використовуючи вищевказані підходи, в даній роботі було визначено нормативну грошову оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка знаходиться в межах Лиманської селищної територіальної громади Роздільнянського району Одеської області. Розрахунок проводився за використанням нового способу нормативно-грошової оцінки земель, затвердженого від 3 листопада 2021 року постановою «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого розділом XIII Подат-

кового кодексу України. Розраховано вартість земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка складає 152 248,90 грн. Результати розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки показали, нова методика є значно простішою у застосуванні, ніж попередні та спрощує проведення оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Список використаних джерел

1. Перович Л. М. Оцінка земель: [підручник]. Київ: Агроосвіта, 2014. 373 с.
2. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні: [навчальний посібник]. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
3. Третяк А.М., Третяк В.М., Вольська А.О. Наукові проблеми методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні. Наукові перспективи. 2022. №3 (21). С. 131-144. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-3\(21\)-131-144](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-3(21)-131-144)
4. Третяк А.М. та ін. Виробнича перевірка методичних підходів нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель в Україні. Агросвіт №7-8. 2022. С. 3-9. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2022.7-8.3>
5. Про оцінку земель: Закон України. Відомості Верховної Ради України. 2004. №15. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
6. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. №1147. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
7. Податковий кодекс України. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/%20show/2755-17#Text>
8. Податкова служба України. Щодо порядку застосування нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області як бази оподаткування земельним податком від 30 серпня 2023 року. Електронний ресурс: <https://tax.gov.ua/nove-pro-podatki--novini-/703800.html>

References

1. Perovych, L. M. (2014). Otsinka zemel': [pidruchnyk]. [Land valuation: a textbook]. Kyiv: Agroosvita. 373.
2. Pankiv, Z., Yamelinets, T. (2021). Normatyvna hroshova otsinka zemel' v Ukrayini: [navchal'nyy posibnyk]. [Normative monetary valuation of land in Ukraine: a educational manual]. Lviv: LNU named after Ivan Franko. 344.
3. Tretyak, A. M., Tretyak, V. M., Volska, A. O. (2022). Naukovi problemy metodyky normatyvnoyi hroshovoyi otsinky zemel'nykh dilyanok v Ukrayini. [Scientific problems of the methodology of normative monetary valuation of land plots in Ukraine]. Naukovi perspektyvy. 3 (21). 131-144. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-3\(21\)-131-144](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-3(21)-131-144)
4. Tretyak, A. M. etc. (2022). Vyrobnycha perevirka metodychnykh pidkhodiv normatyvnoyi hroshovoyi otsinky sil's'kohospodars'kykh zemel' v Ukrayini. [Production verification of methodical approaches to normative monetary valuation of agricultural land in Ukraine]. Ahrosvit. 7-8. 3-9. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2022.7-8.3>
5. Pro otsinku zemel': Zakon Ukrayiny. [On Land Appraisal: The Law of Ukraine]. (2004). Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny. Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
6. Cabinet of Ministers of Ukraine (2021), Resolution "Methods of normative monetary evaluation of land areas". URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021->

- %D0%BF#Text
7. Tax Code of Ukraine. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/%20show/2755-17#Text>
8. Tax Service of Ukraine. Regarding the procedure for applying the normative monetary valuation of a unit of arable land in the region as a basis for taxation with land tax from August 30, 2023. Available at: <https://tax.gov.ua/nove-pro-podatki-novini-/703800.html>
-
-

Serbov M., Liashenko G., Danilova N., Kostyukievych T.
**NORMATIVE MONETARY VALUATION OF AN AGRICULTURAL LAND PLOT
WITHIN THE BOUNDARIES OF THE LYMAN RURAL TERRITORIAL COMMUNITY
OF THE ROZDILNIAN DISTRICT OF THE ODESSA REGION**

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 4'23: 73-78.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.04.07>

Abstract. In Ukraine, the process of forming the agricultural land market is underway today. Land is one of the most important factors of production in modern society, and the land market is an integral part of the economy of any developed country. Improving the land market is the most important task of the state, which adopts laws that protect any property rights, including land rights. The land market creates conditions that stimulate the efficient use of land. The development and formation of the modern methodology of land evaluation is preceded by a rich centuries-old practice and development of the theory of land use. The article analyzes the existing Methodology of normative monetary valuation of land plots, gives the results of the evaluation of the agricultural land plot using data from the open land cadastre within the limits of the Lyman settlement territorial community of the Rozdilnian district of the Odesa region. The value of the land plot was determined according to the established and approved standards according to the new method approved by the resolution "On approval of the Methodology of normative monetary valuation of land plots" on November 3, 2021, and amounted to 152,248.90 hryvnias. The coefficient of indexation of the normative monetary value for agricultural lands in 2022-2023 is 1.0. Thus, the results of the calculation showed that the new Methodology of regulatory monetary assessment simplifies the assessment of agricultural land.

Keywords: regulatory monetary assessment, land plot, agricultural land, rental income.
