

ЕКОНОМІКА. ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

УДК 332.63

<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.02.07>

ФОРМУВАННЯ ПОКАЗНИКІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ ПІД ВПЛИВОМ ФАКТОРІВ МІСЦЯ РОЗТАШУВАННЯ

А.С. ЮХНО, кандидат економічних наук, асистент

В.П. ПОГОЙДА, старший викладач

E-mail: alena_minakova@mail.ru

кафедра управління земельними ресурсами та кадастру,
Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

Анотація. Землі промисловості займають незначні площі в структурі земельного фонду України (менше 1%), але виконують дуже важливу функцію - виступають базисом для розміщення засобів виробництва.

Нормативна грошова оцінка земель промисловості проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [1] та Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [2] та враховує метричні характеристики земельної ділянки: (її площу), рентний дохід з одиниці площі відповідної категорії земель, строк капіталізації, коефіцієнти, які враховують місце розташування, вид використання та коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення.

В статті досліджено питання впливу коефіцієнтів, які враховують регіональне та локальне місце розташування земельної ділянки, на показники нормативної грошової оцінки земель промисловості.

Проведено розрахунки з нормативної грошової оцінки земельних ділянок промисловості, розміщених на території одного кадастрового кварталу.

Встановлено, що на показники нормативної грошової оцінки земельних ділянок промисловості, розміщених на території даного кадастрового кварталу, справляє вплив лише площа земельної ділянки. Показники оцінки не враховують локальні особливості розміщення конкретно визначеної земельної ділянки. Це має переваги з точки зору автоматизації процесу оцінки об'єктів та дозволяє максимально уникнути суб'єктивного тлумачення

оцінювачем прояву локальних факторів на конкретній земельній ділянці, але унеможливило врахування особливостей розміщення кожної окремо визначеної земельної ділянки.

Ключові слова: *нормативна грошова оцінка, землі промисловості, оціночний процес.*

Актуальність.

Економічний сенс використання земельних ресурсів, які виступають базисом для розміщення засобів виробництва, полягає у їх можливості приносити прибуток. Показники нормативної грошової оцінки земельних ділянок промисловості, формування яких відбувається під впливом рентоутворюючих факторів, локальних та регіональних коефіцієнтів, що відповідають за місце розташування земельної ділянки, створюють умови для отримання доходів до місцевих бюджетів у вигляді плати за землю від нарахування земельного податку та орендної плати. Регулювання питання оцінки земель для цілей оподаткування здійснюється у контексті виконання процедури їх нормативної грошової оцінки. Деякі положення нормативної грошової оцінки земель, не зважаючи на тривалий термін їх застосування, мають моменти, які потребують роз'яснення та удосконалення.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Проблематика удосконалення методологічних основ оціночного процесу земель несільськогосподарського призначення, в тому числі промисловості, піднімалася в роботах таких науковців як Данилишин Б.М., Дехтяренко Ю.Ф., Жуйкова Г.Є., Манцевич Ю.М., Мартин А.Г., Пале-

ха Ю.М., Третяк А.М., Хвесик М.А. та інших. Але практичне застосування наукових положень оцінки земель промисловості в реальних умовах на конкретних просторових об'єктах вказує на певні прорахунки та неточності, що підтверджує необхідність удосконалення науково-методичних положень та принципів проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки з максимальним врахуванням її геопросторових характеристик.

Метою дослідження є дослідження сучасних методичних положень проведення нормативної грошової оцінки земель промисловості за межами населених пунктів на конкретному прикладі з метою визначення напрямків їх удосконалення.

Виклад основного матеріалу.

Об'єктом дослідження виступають землі промисловості (код 11 згідно КВЦПЗ), які входять до категорії земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Відповідно до положень ст. 66 Земельного кодексу України [3] до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно- побутових будівель, інших споруд.

Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній формах власності.

Спостерігається певна динаміка протягом 2012 - 2018 рр. щодо незначного збільшення площ земель промисловості в загальній структурі земельного фонду України та безпосередньо в структурі забудованих земель (табл. 1).

Відповідно до даних Держгеокадастру України за період з 2012 р. по 2018 р. спостерігається тенденція щодо зменшення площ сільськогосподарських земель (на 1287,6 тис. га), в той же час, коли відбувається збільшення площ під забудованими землями з 2523,2 тис. га у 2012 р. до 3602,1 тис. га у 2018 р. Площа земель промисловості в загальній структурі земельного фонду України збільшилася на 1,0 тис. га і станом на 01.01.2018 р. складала 224,2 тис. га чи 0,4%.

Оскільки землі промисловості виступають базисом для розміщення за-

собів виробництва, то в основу визначення їх нормативної грошової оцінки покладено капіталізацію рентного доходу від використання земельних ділянок.

Рентний дохід (Рд) визначається як дохід, який можна отримати в результаті використання земельної ділянки залежно від її якості та місця розташування. Нормативи рентного доходу для кожної категорії земель визначаються відповідно до Порядку [2].

Строк капіталізації рентного доходу встановлюється для земель промисловості на рівні 33 роки.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексній кадастровій карті та розраховується як добуток коефіцієнту Кр, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (віддаленість від адміністративного центру району та найближчого на-

1. Структура земельного фонду України за угіддями протягом 2012 - 2018 рр., %*

№ з/п	Основні види земельних угідь	Станом на 01.01.2012 р.		Станом на 01.01.2015 р.		Станом на 01.01.2018 р.	
		площа, тис. га	питома вага, %	площа, тис. га	питома вага, %	площа, тис. га	питома вага, %
1	Сільськогосподарські землі	42776,9	70,9	42731,5	70,8	41489,3	68,8
2	Ліси та інші лісовкриті площі	10611,3	17,6	10630,3	17,6	9365,5	15,5
3	Забудовані землі	2523,2	4,2	2550,4	4,2	3602,1	6,0
	в тому числі землі промисловості	223,2	0,4	224,1	0,4	224,2	0,4
4	Відкриті заболочені землі	980,1	1,6	982,6	1,6	3421,9	5,7
5	Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	17,7	0,0	17,9	0,0		
	Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	1022,9	1,7	1015,8	1,7		
6	Води	2422,8	4,0	2426,4	4,0	2401,4	4,0
	Всього	60354,9	100	60354,9	100	60354,9	100

* Джерело: сформовано авторами за даними Держгеокадастру України [4]

селеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо) та Кл (коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами).

Приведемо приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земель промисловості на конкретній земельній ділянці (табл. 2).

Геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу, де розташована оцінювана земельна ділянка, до межі населеного пункту, що є селищем зі статусом районного центру (сел. Краснокутськ) менше зони впливу населеного пункту (Д) 5 км і складає відповідно 4,5 км (Л), тому коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів (Кр1) визначаємо розрахунково.

Базова вартість земель (Ц_{нм}) сел. Краснокутськ станом на 01.01.2020 р. становить 126,71 грн./м².

Коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності території у зоні впливу населених пунктів (К_{тп}), визначається згідно з додатком 4 Порядку [2] та становить для оцінюваної земельної ділянки 0,75 (чисельність населення сел. Краснокутськ відповідно до Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (дані офіційного сайту Держгеокадастру України) складає 7928 осіб).

Строк капіталізації згідно з пунктом 2.2 Порядку [2] складає 33 роки.

Рентний дохід на 1 м² площі для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення відповідно до додатку 1 Порядку [2] становить 0,6637 грн./рік.

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення (Кр2) визначається згідно з додатком 2 Порядку [2]. Автомобільна дорога державного значення Т2106 Краснокутськ - Старий Мерчик проходить по землях кадастрового кварталу, в межах якого розташована оцінювана земельна ділянка, тому коефіцієнт Кр2 складає 1,30.

Для кадастрових кварталів, які не належать до зон радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, коефіцієнт (Кр3) приймається рівним одиниці.

Коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (Кл), визначається згідно з додатком 6 Порядку [2] як добуток значень коефіцієнтів, які відповідають локальним факторам, що мають прояв у межах цього кадастрового кварталу. Кл визначений відповідно до Картограми локальних факторів місця розташування кадастрового кварталу, в межах якого розташована оцінювана земельна ділянка, за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Кадастровий квартал, де знаходиться оцінювана земельна ділянка, безпосередньо примикає до межі населеного пункту – села Качалівка (1,07).

В межах кадастрового кварталу протікає р. Мерчик (рис. 1). Незначна частина кадастрового кварталу знаходиться у водоохоронній зоні. Але даний локальний фактор проявляється на меншій площі, ніж площа половини цього кадастрового кварталу, тому даний ло-

кальний фактор відповідно до Порядку вважається таким, що не має прояву.

Кадастровий квартал знаходиться у зоні перевищення припустимого рівня шуму від автомобільної дороги державного значення Т2106 Краснокутськ - Старий Мерчик. Але даний локальний фактор місця розташування проявляється на меншій площі, ніж площа половини цього кадастрового кварталу, тому даний локальний фактор відповідно до Порядку [2] вважається таким, що не має прояву.

Сукупний коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу (Кл), складає 1,07.

Оскільки на оцінюваній земельній ділянці розташовані землі під промисловою забудовою, Кв1 відповідно до додатку 7 Порядку [2] приймається значення 1,2.

Значення коефіцієнту Кв2 відповідно до додатку 8 Порядку [2] для Харківської області, де розташована оцінювана земельна ділянка, становить 1,19.

Коефіцієнт Кв3 враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю. Для оцінюваної земельної ділянки земель промисловості прирівнюється 1,0.

2. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки промисловості (кадастровий номер 6323581700:04:001:0501), розташованої на території Качалівської сільської ради Краснокутського району Харківської області, станом на 01.01.2020 р., грн.*

№ з/п	Показники	1 порядок одержання або розрахунку показника	Значення показника
1	2	3	4
1	Загальна площа земельної ділянки (Пд), га	Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку	0,0004
2	Рентний дохід на 1 м2 площі для відповідної категорії земель (Рд), грн./рік	додаток 1 Порядку	0,6637
3	Строк капіталізації(Ск), років	пункт 2.2 Порядку	33
4	Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км)	$K_m = K_p \times K_l$	1,711
4.1	Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (Кр)	$K_p = K_{p1} \times K_{p2} \times K_{p3}$	1,599
	Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів (Кр1)	$K_{p1} = \frac{\left(\frac{Ц_{нм} \times K_{пт}}{Ск \times Рд \times K_{p2} \times K_{p3}} - 1 \right) \times (Д - Л)}{Д} + 1$	1,23
	Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення (Кр2)	додаток 2 Порядку	1,30
	Коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (Кр3)	додаток 3 Порядку	1,0

Продовження таблиці 2

1	2	3	4
4.2	Коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (Кл)	додаток 6 Порядку	1,07
	Місцезнаходження кадастрового кварталу в зоні пішохідної доступності (не більше 600 м) до місць розселення та громадських центрів		1,07
5	Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв)	$K_v = K_{v1} \times K_{v2} \times K_{v3} \times K_{v4}$	1,428
	Коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки (Кв1)	додаток 7 Порядку, відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку	1,2
	Коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Кв2)	додаток 8 Порядку	1,19
	Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю (Кв3)	пункт 2.7 Порядку	1,0
	Коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із цими об'єктами (Кв4)	пункт 2.7 Порядку	1,0
6	Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмп)	пункт 2.12 Порядку	1,0
7	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки відповідно до Порядку станом на 01.01.2013 р. (Цп), грн.	$C_{п} = P_{д} \times C_{к} \times K_{м} \times K_{в} \times K_{мп}$	214,05
8	Коефіцієнт індексації	Лист Держгеокадастру від 03.01.2020 р. №6-28-0.22-38/2-20	1,897
9	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації станом на 01.01.2020 р., грн.		406,05

*Джерело: розраховано авторами

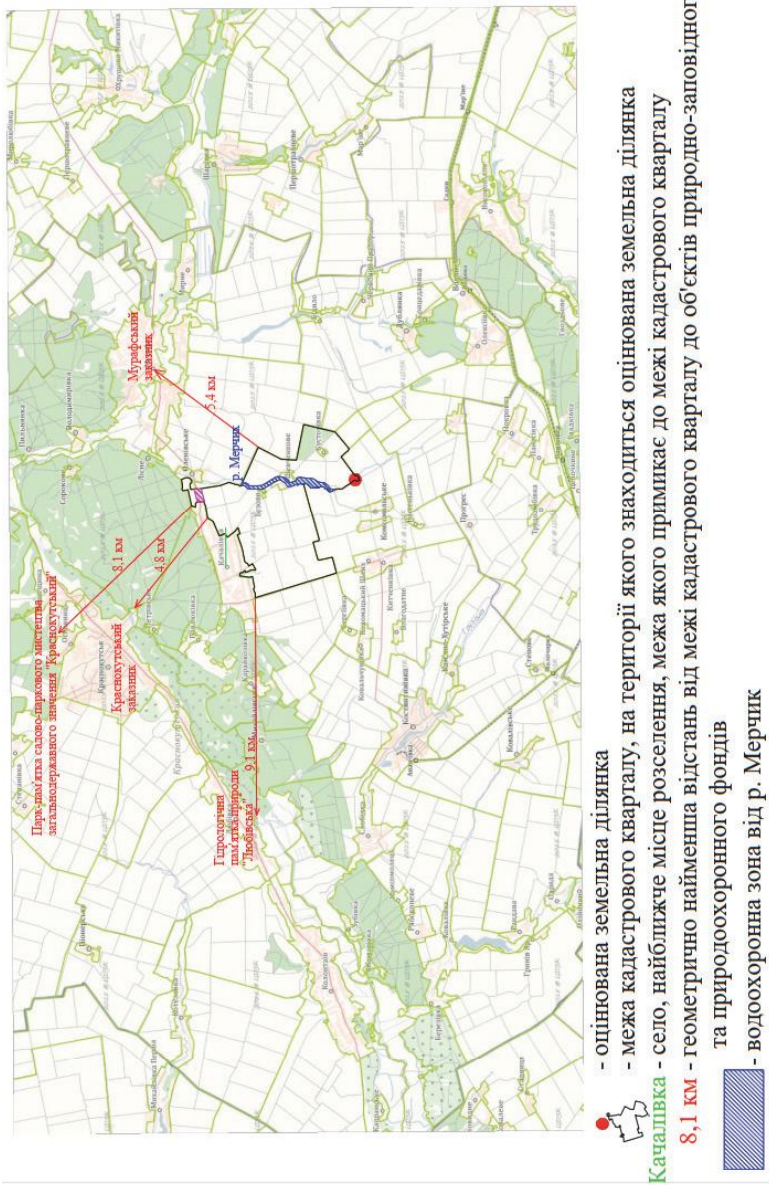


Рис.1. Схема локальних факторів місця розташування кадастрового кварталу, в межах якого розташована оцінювана земельна ділянка, за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами*

*розроблено авторами

Коефіцієнт $K_{в4}$ враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із цими об'єктами: природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші водні об'єкти. Для оцінюваної земельної ділянки земель промисловості становить 1,0.

Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення ($K_{мц}$) для оцінюваної земельної ділянки земель промисловості складає 1,0.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки станом на 01.01.2020 р. складає 406,05 грн., в розрахунку на 1 м^2 - 101,51 грн.

Але слід зазначити, що на території кадастрового кварталу розташовані й інші земельні ділянки промисловості (кадастрові номери: 6323581700:04:001:0499, 6323581700:04:001:0500, 6323581700:04:001:0502, 6323581700:04:001:0503, 6323581700:04:001:0504, 6323581700:04:001:0505, 6323581700:04:001:0506, 6323581700:04:001:0507, 6323581700:04:001:0508, 6323581700:04:001:0509), нормативна грошова оцінка яких станом на 01.01.2020 р. теж складає 101,51 грн./ м^2 . Відповідно, значення коефіцієнту, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу, (K_p) становить 1,599. Коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами

(K_l), для досліджуваних земельних ділянок складає 1,07.

Однакові показники нормативної грошової оцінки земельних ділянок в розрахунку на 1 м^2 свідчать про неврахування конкретних локальних факторів для кожної окремо взятої земельної ділянки, а прийняття узагальнених регіональних та локальних факторів у вигляді відповідних коефіцієнтів для конкретно взятого кадастрового кварталу, в межах якого і розташовані оцінювані земельні ділянки.

Висновки.

Нормативна грошова оцінка земель промисловості базується на показнику капіталізації рентного доходу. На показники грошової оцінки земель промисловості справляють значний вплив коефіцієнти місця розташування земельної ділянки, що враховують регіональні та локальні фактори місця розташування земельної ділянки в межах кадастрового кварталу.

При проведенні розрахунків встановлено, що показник нормативної грошової оцінки інших земельних ділянок промисловості, розміщених на території одного кадастрового кварталу, залежить лише від площі земельної ділянки і не враховує локальні особливості конкретно визначеної земельної ділянки, що, безумовно, має переваги з точки зору автоматизації процесу оцінки об'єктів та дозволяє максимально уникнути суб'єктивного тлумачення оцінювачем прояву локальних факторів на конкретній земельній ділянці. Але в той же час такий підхід до оцінки об'єктів має характер усереднення показників їх оцінки і унеможливорює врахування унікальних характеристик кожної земельної ділянки.

Список літератури

1. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. №1278 [Електронний ресурс] // [Офіційний сайт Верховної Ради України]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
2. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22 серпня 2013 р. №508 [Електронний ресурс] // [Офіційний сайт Верховної Ради України]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
3. Земельний кодекс України: у ред. від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3-4, ст. 27.
4. Структура земельного фонду України та динаміка його змін: [Електронний ресурс] // [Офіційний сайт Держгеокадастру України]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/info/struktura-zemelnoho-fondu-ukrainy-ta-dynamika-ioho-zmin/>.

References

1. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "Methodology of normative monetary valuation of non-agricultural lands (except for settlements)" №1278 (2011). Available at: <http://rada.gov.ua>.
2. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "Procedure for normative monetary valuation of non-agricultural lands (except for settlements)" №508 (2013). Available at: <http://rada.gov.ua>.
3. Land Code of Ukraine: Adopted 25.10.2001 № 2768-III // Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine. - 2002. - № 3-4. - Art. 27.
4. The structure of the land fund of Ukraine and the dynamics of its changes. Available at: <https://>

land.gov.ua/info/struktura-zemelnoho-fondu-ukrainy-ta-dynamika-ioho-zmin/.

Iukhno A.S., Pohoyda V.P.

FORMATION OF NORMATIVE MONETARY VALUATION INDICATORS OF INDUSTRIAL LANDS UNDER INFLUENCE OF LOCATION FACTORS

<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.02.07>

Abstract. Industrial lands occupy minor area in the structure of the land fund of Ukraine (less than 1%), but perform a very important function - act as a basis for the placement of the production means.

The normative monetary valuation of industrial lands is carried out in accordance with the Methodology of normative monetary valuation of non-agricultural lands (except for settlements) [1] and the Procedure for normative monetary valuation of non-agricultural lands (except for settlements) [2] and takes into account the metric characteristics of the land plots: (its area), rental income per unit area of the relevant category of land, capitalization period, coefficients that take into account the location, type of use and coefficient that takes into account the land belonging to the lands of environmental, health, recreational, historical and cultural purposes.

The article examines the impact of the coefficients that take into account the regional and local location of the land plot on the indicators of the normative monetary valuation of the industrial lands.

The calculations on the normative monetary valuation of the industrial land plots located on the territory of one cadastral quarter have been made.

It has been established that the indicators of the normative monetary valuation of the industrial land plots located on the territory of the given cadastral quarter are influenced only by the area of the land plot. The valuation

indicators do not take into account the local features of the location of a specific land plot. This has advantages in terms of automation of the valuation process of the objects and allows avoiding the subjective interpretation of the manifestation of the local factors on a particular land by the valuator, but makes it impossible to take into account the peculiarities of each specific land plot.

Key words: normative monetary valuation, industrial lands, valuation process.

Юхно А.С., Погойда В.П.

ФОРМИРОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ ПОД ВЛИЯНИЕМ ФАКТОРОВ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.02.07)

10.31548/zemleustriy2020.02.07

Аннотация. Земли промышленности занимают незначительные площади в структуре земельного фонда Украины (менее 1%), но выполняют очень важную функцию - выступают базисом для размещения средств производства.

Нормативная денежная оценка земель промышленности проводится в соответствии с Методикой нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения (кроме земель населенных пунктов) [1] и Порядком нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения (кроме земель населенных пунктов) [2] и учитывает метрические характеристики

земельного участка: (его площадь), рентный доход с единицы площади соответствующей категории земель, срок капитализации, коэффициенты, учитывающие местоположение, вид использования и коэффициент, учитывающий принадлежность земельного участка к землям природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения.

В статье исследованы вопросы влияния коэффициентов, учитывающих региональное и локальное местоположение земельного участка, на показатели нормативной денежной оценки земель промышленности.

Проведены расчеты по нормативной денежной оценке земельных участков промышленности, размещенных на территории одного кадастрового квартала.

Установлено, что на показатели нормативной денежной оценки земельных участков промышленности, размещенных на территории данного кадастрового квартала, производит влияние только площадь земельного участка. Показатели оценки не учитывают локальные особенности размещения определенного земельного участка. Это имеет преимущество с точки зрения автоматизации процесса оценки объектов и позволяет максимально избежать субъективного толкования оценщиком проявления локальных факторов на конкретном земельном участке, но исключает учёт особенностей размещения каждого отдельно взятого земельного участка.

Ключевые слова: нормативная денежная оценка, земли промышленности, оценочный процесс.