

ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

О. Микула, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0003-4960-9485

Т. Сусак

ORCID ID: 0000-0002-8638-1814

Львівський національний університет природокористування

<https://doi.org/10.31734/architecture2023.24.184>

Микула О., Сусак Т. Вдосконалення методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок лісогосподарського призначення

Проаналізовано зміни до «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», що стосуються нормативної грошової оцінки земель лісогосподарського призначення. Визначено, що законодавчо запроваджені в Україні нові підходи до нормативної грошової оцінки земельних ділянок лісогосподарського призначення ґрунтуються на диференціації нормативу капіталізованого рентного доходу за одиницю площі завдяки використанню коефіцієнтів, які враховують категорію лісів та фактичну лісистість території. Такий алгоритм використовується як у межах, так і за межами населених пунктів. Попередній підхід передбачав використання коефіцієнтів, які враховують тип лісорослинних умов (значення цього коефіцієнта диференціюється для категорій лісів, в яких рубки головного користування дозволені чи заборонені, експлуатаційних лісів, а також за розрядами лісових такс в умовах Полісся, Лісостепу, Степу, Гірського Криму та Українських Карпат), ефект від використання технічних, лікарських, інших продуктів лісу та корисних властивостей лісів, а також відповідність фактичної лісистості території оптимальній. У межах населених пунктів нормативна грошова оцінка земель цієї категорії проводилась за загальним алгоритмом оцінки земель населених пунктів.

Проведений аналіз показує, що відповідно до нової методики значення оцінки істотно знизилися. Середнє значення нормативної грошової оцінки для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих лісів та захисних лісів становить тільки 13 % від середнього значення за попереднім порядком, а для експлуатаційних лісів – 23 %. Така відчутна різниця сформувалася за рахунок відсутності в новій методиці диференціації за типами лісорослинних умов та неврахування в процесі оцінки відстані вивезення деревини від центру кварталу до найближчого нижнього складу лісозаготівельника або пункту відвантаження деревини на залізницю (розряд лісових такс).

Запропоновано для диференціації показників оцінки залежно від типу лісорослинних умов використовувати коефіцієнти продуктивності лісових земель і чагарників за типами лісорослинних умов (ступінь зволоження ґрунтів (гігротопи), група родючості ґрунтів (трофотопи)), застосовувати коефіцієнти, які враховують розташування громади в межах зони впливу великих міст, курортно-рекреаційне значення населених пунктів, розташування громади в межах зон радіаційного забруднення, а також фактору місця розташування територіальної громади за допомогою розрахунка коефіцієнта, визначеного як частка від ділення значення нормативу капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови територіальної громади на аналогічне значення рентного доходу для населених пунктів з кількістю населення від 5 до 20 тис. осіб.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, землі лісогосподарського призначення, земельна ділянка, капіталізований рентний дохід, тип лісорослинних умов.

Mykula O., Susak T. Improvement of the methods of normative monetary valuation of the forest land plots

The paper analyzes updates to the “Methodology of normative monetary valuation of land plots” in terms of the normative monetary valuation of forestry lands. It is established that the new approaches to the normative monetary valuation of forestry land plots introduced by the law of Ukraine are based on differentiation of the standard of the capitalized rental income per unit of the area by using the coefficients considering the category of forests and the actual forest cover of the area. Such algorithm is applied both within and outside settlements. The previous approach used the coefficients which considered the type of forest vegetation conditions (values of those coefficients were differentiated for the categories of forests in which felling of the main use was allowed or prohibited, exploitation forests, as well as by the categories of forest tariff in Polissia, Forest Steppe, Steppe, Mountain Crimea, and the Ukrainian Carpathians), effect from using the technical, medicinal, other forest products and useful properties of forests, as well as compliance of the actual forest cover of the area with the optimum one. Within settlements, the normative monetary land valuation of that category was carried out according to the general algorithm of valuating the lands of settlements.

The performed analysis indicates that, according to the new methodology, the valuation values have significantly decreased. The average value of the normative monetary valuation of the forests of nature conservation, scientific, historical and cultural significance; recreation and health forests and protective forests is only 13 % of the average value according to the previous procedure, and for exploitation forests – 23 %. Such noticeable difference has happened because the new methodology does not consider differentiation based on the types of forest vegetation conditions, and fails to consider the distance of timber removal from the center of forest compartment to the nearest lower depot of the logger or timber loading by the railway (forest tariff category).

To differentiate the valuation indicators depending of the type of the forest vegetation conditions, it is proposed to use the coefficients of productivity of forest land and shrubs based on the types of forest vegetation conditions (degree of soil moisture (hygrotopes), soil fertility group (trophotopes)), to apply the coefficients which consider location of the community within the zone being influenced by large cities, the resort and recreational significance of settlements, location of the community within the radiation pollution zones, as well as the factor of location of the territorial community by calculating the coefficient determined as a share of the division of the capitalized rental income standard value for residential and public lands of the territorial community by a similar value of the rental income for settlements with a population of 5 to 20 thousand people.

Key words: normative monetary valuation, forest land, land plot, capitalized rental income, type of forest vegetation conditions.

Постановка проблеми. Площа лісів та інших лісовкритих площ в Україні становила 10 503,7 тис. га (17,4 %), з яких 9,5 млн га вкриті лісовою рослинністю. Лісистість України (частка вкритих лісовою рослинністю земель від загальної площі території держави) становить 15,6 % і є нижчою, ніж у багатьох країнах Європи. Найвищі відсоткові значення лісів та інших лісовкритих площ у структурі земельних ресурсів притаманні Закарпатській (56,79 %), Рівненській (39,76 %), Волинській (34,34 %), Івано-Франківській (45,70 %) областям. Проте для низки областей цей показник не перевищує 10 % (Херсонська – 5,32 %, Миколаївська – 4,91 %, Запорізька – 4,29 %, Дніпропетровська – 6,01 %) [6]. За загальною площею землі лісгосподарського призначення поступаються тільки землям сільськогосподарського призначення. Ця категорія земель має не тільки важливу економічну роль, забезпечує екологічну стабільність, а й також виконує рекреаційну та оздоровчу функцію. Водночас, на наш погляд, питання забезпечення раціонального використання та охорони цих земель, а особливо формування ринкових механізмів перерозподілу земельних ділянок між власниками та користувачами, формування економічних механізмів регулювання земельних відносин потребує вдосконалення. Одним із важливих напрямів є вдосконалення системи оподаткування, формування орендних відносин, які ґрунтуються на даних оцінки земель. Тому наукові дослідження, спрямовані на вдосконалення методики оцінки земель, і зокрема нормативної грошової оцінки (НГО) земельних ділянок цієї категорії, залишаються надзвичайно актуальними. Кабінет Міністрів

України постановою від 3 листопада 2021 р. № 1147 затвердив «Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [4], якою запроваджено єдиний алгоритм оцінки земельних ділянок різних категорій та видів цільового призначення на основі нормативів капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, які диференціюються через систему коефіцієнтів з урахуванням адміністративно-територіального устрою, природно-сільськогосподарського районування, кількості населення в населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади, та інших показників. Вважаємо сьогодні актуальною науковою проблемою аналіз нововведень вищезгаданої методики стосовно земель лісгосподарського призначення, порівняння їх із підходами, які застосовувалися на попередніх етапах, та можливість спрогнозувати, як вони можуть вплинути на результати оцінки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні та прикладні проблеми грошової оцінки земель досліджувались представниками вітчизняної школи науковців, зокрема Ю. Губарем, Ю. Дехтяренком, Д. Добряком, А. Драпівським, Т. Євсюковим, Ю. Кірічком, О. Ковалишин, А. Кошелем, А. Лященком, А. Мартином, Ю. Манцевичем, Л. Новаківським, Ю. Палехою, М. Ступенем, Р. Таратулою, А. Третьяком та ін. [1; 2; 5; 10]. У своїх працях згадані науковці достатньою мірою розкрили теоретичні та прикладні аспекти оцінки земель в Україні. Однак, на наш погляд, багато напрямів досліджуваної проблеми залишилися поза науковими інтересами провідних вітчизняних учених, особливо це

стосується оцінки земель лісогосподарського призначення. Йдеться не тільки про використання в процесі оцінки необ'єктивних та застарілих економічних показників, що втратили актуальність, а й невідповідність сучасним організаційно-економічним і технологічним умовам окремих підходів до визначення показників НГО. Проведені в Україні вищезгаданими науковцями дослідження заклали теоретичний фундамент розвитку державного земельного кадастру та оцінки земель в Україні, а їхня цінність не викликає сумніву. Однак окремі аспекти оцінки земель потребують подальших наукових досліджень. Особливо актуальними є питання вдосконалення методики та порядку здійснення НГО земельних ділянок лісогосподарського призначення.

Постановка завдання. Метою нашого дослідження є аналіз чинних підходів НГО земель лісогосподарського призначення та розробка напрямів її вдосконалення.

Виклад основного матеріалу. У своєму дослідженні ми хочемо зіставити результати НГО земель лісогосподарського призначення за «Методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [4] (далі – Методика 2021 р.) та «Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [7; 8] (далі – Порядок 2013 р.).

Відповідно до п. 3 «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 [4], НГО земельної ділянки (Цн) визначається за формулою

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні, \quad (1)$$

де Пд – площа земельної ділянки, м²; Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі; Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст; Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів; Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення; 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.

«Методикою нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [3] та Порядком [7] передбачалося, що НГО земельної ділянки визначалася з урахуванням: площі земельної ділянки, що приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою; рентного доходу на 1 м² площі для відповідної категорії земель; строку капіталізації; коефіцієнта, який враховує місце розташування земель; коефіцієнта, який враховує вид використання земельної ділянки; коефіцієнта, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення; коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель.

Порядок 2013 р. [7] передбачав для оцінки земель лісогосподарського призначення використання коефіцієнта, який враховує тип лісорослинних умов (Кл1) (значення цього коефіцієнта диференціювалося для категорій лісів, в яких рубки головного користування дозволені чи заборонені, експлуатаційних лісів, а також за розрядами лісових такс в умовах Полісся, Лісостепу, Степу, Гірського Криму та Українських Карпат). Додатково враховував ефект від використання технічних, лікарських, інших продуктів лісу та корисних властивостей лісів, а також відповідність фактичної лісистості території оптимальній. У межах населених пунктів НГО земель цієї категорії проводилася за загальним алгоритмом.

Методика 2021 р. [4] пропонує враховувати тільки категорію лісів та фактичну лісистість території. У табл. 1 ми провели розрахунки НГО земель лісогосподарського призначення за Порядком 2013 року [7] та Методикою 2021 р. [4]. Розрахунки показують, що відповідно до нової Методики [4] значення оцінки істотно знизилися. Середнє значення НГО для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих лісів та захисних лісів становить тільки 13 % від середнього значення

за Порядком 2013 р. [7], а для експлуатаційних лісів – 23 %. За Методикою 2021 р. [4] значення НГО в цілому в Україні коливається для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих лісів та захисних лісів від 2085,6 до 29817,3 грн/га, а за Порядком 2013 р. [7] – від 5545,9 до 289262,4 грн/га, відповідно для експлуатаційних лісів – від 1249,0 до 9228,1 грн/га та від 2079,7 до 95541,5 грн/га. Така відчутна різниця сформувалася не тільки за рахунок диференціації за типами лісорослинних умов, а також через врахування відстані вивезення деревини від центру кварталу до найближчого нижнього складу лісозаготівельника або пункту відвантаження деревини на залізницю (розряд лісових такс) у Порядку 2013 р. [7].

Запропоноване Методикою 2021 р. [4] спрощення розрахунку НГО земель лісогосподарського призначення – це, можливо, добрий шлях для зменшення вартості робіт з оцінки, однак, зважаючи на створення єдиної геопросторової бази, наповнення бази даних лісового кадастру та інтенсивний розвиток ГІС-технології, така пропозиція виглядає доволі дивною. Спрощення оціночних процедур, які не знижують якості оцінки, це цілком припустимо і, на наш погляд, навіть схвально, однак наш випадок, без сумніву, призведе до зниження якості оцінки.

Аналіз показує, що коефіцієнт, який враховує категорію лісів (Клк), згідно з додатком 13 до Методики 2021 р. [4] розрахований як співвідношення нормативів втрат лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню (додаток до

постанови Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р. № 1279 [9]), тому цілком логічним є для диференціації показників оцінки залежно від типу лісорослинних умов запропонувати використовувати коефіцієнти продуктивності лісових земель і чагарників за типами лісорослинних умов (ступінь зволоження ґрунтів (гігротопи), група родючості ґрунтів (трофотопи)) вищезгаданої постанови [9].

Для врахування фактору місця розташування для земель лісогосподарського призначення доречно застосовувати спеціальний коефіцієнт $K_{мр}$ (табл. 2), який повинен брати до уваги кількість населення в населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади. Його пропонуємо розраховувати як частку від ділення нормативу капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням (Нрд) (Додаток 1 до Методики 2021 р. [4]) для населеного пункту – центру територіальної громади, на значення для населених пунктів з кількістю населення від 5 до 20 тис. осіб (табл. 2). Також, на наш погляд, слід для цієї категорії застосовувати коефіцієнти, які враховують розташування громади в межах зони впливу великих міст (Км1) (Додаток 3 до Методики 2021 р. [4]), курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2) (Додаток 4 до Методики 2021 р. [4]) та розташування громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3) (Додаток 5 до Методики 2021 р. [4]).

Нормативна грошова оцінка земель лісгосподарського призначення

Область	Природна зона	Нормативна грошова оцінка (НГО), грн/га				Співвідношення НГО за Методикою 2021 р. до НГО Порядку 2013 р.		
		Методика 2021 р.	Порядок 2013 р.			мін.	макс.	середнє
			мін.	макс.	середнє			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси (Методика 2021 р.) категорія лісів, в яких рубки головного користування заборонені (Порядок 2013 р.)								
АР Крим	Гірський Крим	12908,2	10398,6	192373,8	69774,5	1,24	0,07	0,18
АР Крим	Степ	14629,2	36655,6	289262,4	119926,6	0,40	0,05	0,12
Вінницька	Лісостеп	8291,1	12115,0	140827,9	61229,5	0,68	0,06	0,14
Волинська	Лісостеп	7605,1	12115,0	140827,9	61229,5	0,63	0,05	0,12
Волинська	Полісся	5432,2	5545,9	103699,0	44859,3	0,98	0,05	0,12
Дніпропетровська	Степ	17230,0	36655,6	289262,4	119926,6	0,47	0,06	0,14
Донецька	Степ	19383,8	36655,6	289262,4	119926,6	0,53	0,07	0,16
Житомирська	Полісся	5241,0	5545,9	103699,0	44859,3	0,95	0,05	0,12
Житомирська	Лісостеп	7337,3	12115,0	140827,9	61229,5	0,61	0,05	0,12
Закарпатська	Українські Карпати	2085,6	22853,0	254777,3	106140,5	0,09	0,01	0,02
Запорізька	Степ	29817,3	36655,6	289262,4	119926,6	0,81	0,10	0,25
Івано-Франківська	Українські Карпати	2229,0	22853,0	254777,3	106140,5	0,10	0,01	0,02
Івано-Франківська	Лісостеп	3120,7	12115,0	140827,9	61229,5	0,26	0,02	0,05
Київська	Лісостеп	7881,1	12115,0	140827,9	61229,5	0,65	0,06	0,13
Київська	Полісся	5629,4	5545,9	103699,0	44859,3	1,02	0,05	0,13
Кіровоградська	Лісостеп	15569,9	12115,0	140827,9	61229,5	1,29	0,11	0,25
Кіровоградська	Степ	18906,3	36655,6	289262,4	119926,6	0,52	0,07	0,16
Луганська	Степ	14090,8	36655,6	289262,4	119926,6	0,38	0,05	0,12
Львівська	Українські Карпати	4900,3	22853,0	254777,3	106140,5	0,21	0,02	0,05
Львівська	Лісостеп	6860,4	12115,0	140827,9	61229,5	0,57	0,05	0,11
Миколаївська	Степ	28709,9	36655,6	289262,4	119926,6	0,78	0,10	0,24

Геодезія та землеустрій: стан, проблеми та перспективи розвитку

Продовження табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Одеська	Лісостеп	13879,9	12115,0	140827,9	61229,5	1,15	0,10	0,23
Одеська	Степ	16854,1	36655,6	289262,4	119926,6	0,46	0,06	0,14
Полтавська	Лісостеп	12775,5	12115,0	140827,9	61229,5	1,05	0,09	0,21
Рівненська	Поліся	5181,2	5545,9	103699,0	44859,3	0,93	0,05	0,12
Рівненська	Лісостеп	7253,7	12115,0	140827,9	61229,5	0,60	0,05	0,12
Сумська	Лісостеп	7789,1	12115,0	140827,9	61229,5	0,64	0,06	0,13
Сумська	Поліся	5563,7	5545,9	103699,0	44859,3	1,00	0,05	0,12
Тернопільська	Лісостеп	9822,2	12115,0	140827,9	61229,5	0,81	0,07	0,16
Харківська	Лісостеп	8993,9	12115,0	140827,9	61229,5	0,74	0,06	0,15
Харківська	Степ	10921,1	36655,6	289262,4	119926,6	0,30	0,04	0,09
Херсонська	Степ	19881,6	36655,6	289262,4	119926,6	0,54	0,07	0,17
Хмельницька	Лісостеп	9119,4	12115,0	140827,9	61229,5	0,75	0,06	0,15
Черкаська	Лісостеп	7421,0	12115,0	140827,9	61229,5	0,61	0,05	0,12
Чернівецька	Лісостеп	3045,4	12115,0	140827,9	61229,5	0,25	0,02	0,05
Чернівецька	Українські Карпати	2175,3	22853,0	254777,3	106140,5	0,10	0,01	0,02
Чернігівська	Поліся	5241,0	5545,9	103699,0	44859,3	0,95	0,05	0,12
Чернігівська	Лісостеп	7337,3	12115,0	140827,9	61229,5	0,61	0,05	0,12
	середнє	10292,5	18621,0	187378,3	79043,7	0,65	0,06	0,13
	мін.	2085,6	5545,9	103699,0	44859,3	0,09	0,01	0,02
	макс.	29817,3	36655,6	289262,4	119926,6	1,29	0,11	0,25
Експлуатаційні ліси								
Вінницька	Лісостеп	4911,1	4543,1	57027,3	12983,7	1,08	0,09	0,38
Волинська	Лісостеп	4501,1	4543,1	57027,3	12983,7	0,99	0,08	0,35
Волинська	Поліся	3215,1	2079,7	41899,1	9559,8	1,55	0,08	0,34
Житомирська	Поліся	3101,5	2079,7	41899,1	9559,8	1,49	0,07	0,32
Житомирська	Лісостеп	4342,2	4543,1	57027,3	12983,7	0,96	0,08	0,33
Закарпатська	Українські Карпати	1249,0	8569,9	95541,5	39802,7	0,15	0,01	0,03
Івано-Франківська	Українські Карпати	1332,6	8569,9	95541,5	39802,7	0,16	0,01	0,03
Івано-Франківська	Лісостеп	1865,7	4543,1	57027,3	12983,7	0,41	0,03	0,14

Розділ 5

Продовження табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Київська	Лісостеп	4668,5	4543,1	57027,3	12983,7	1,03	0,08	0,36
Київська	Поліся	3334,6	2079,7	41899,1	9559,8	1,60	0,08	0,35
Кіровоградська	Лісостеп	9228,1	4543,1	57027,3	12983,7	2,03	0,16	0,71
Львівська	Українські Карпати	2910,3	8569,9	95541,5	39802,7	0,34	0,03	0,07
Львівська	Лісостеп	4074,4	4543,1	57027,3	12983,7	0,90	0,07	0,31
Рівненська	Поліся	3071,7	2079,7	41899,1	9559,8	1,48	0,07	0,32
Рівненська	Лісостеп	4300,3	4543,1	57027,3	12983,7	0,95	0,08	0,33
Сумська	Лісостеп	4609,9	4543,1	57027,3	12983,7	1,01	0,08	0,36
Сумська	Поліся	3292,8	2079,7	41899,1	9559,8	1,58	0,08	0,34
Тернопільська	Лісостеп	5823,0	4543,1	57027,3	12983,7	1,28	0,10	0,45
Хмельницька	Лісостеп	5404,7	4543,1	57027,3	12983,7	1,19	0,09	0,42
Черкаська	Лісостеп	4392,4	4543,1	57027,3	12983,7	0,97	0,08	0,34
Чернівецька	Лісостеп	1832,2	4543,1	57027,3	12983,7	0,40	0,03	0,14
Чернівецька	Українські Карпати	1308,7	8569,9	95541,5	39802,7	0,15	0,01	0,03
Чернігівська	Поліся	3101,5	2079,7	41899,1	9559,8	1,49	0,07	0,32
Чернігівська	Лісостеп	4342,2	4543,1	57027,3	12983,7	0,96	0,08	0,33
	середнє	3758,9	4598,4	59664,3	16597,6	0,82	0,06	0,23
	мін.	1249,0	2079,7	41899,1	9559,8	0,60	0,03	0,13
	макс.	9228,1	8569,9	95541,5	39802,7	1,08	0,10	0,23

Джерело: розраховано автором на основі [4; 7]

Таблиця 2

Розрахунок коефіцієнтів (К_{мр}), що враховують входження земель лісгосподарського призначення до територіальної громади

Кількість населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади	Норматив капіталізованого рентного доходу, грн за 1 м ²	Співвідношення до нормативу в населеному пункті з кількістю населення від 5 до 20 тис. осіб	Коефіцієнт (К _{мр})
Менше 0,2 тис. осіб	58	0,44	0,50
Від 0,2 до 0,5 тис. осіб	70	0,53	0,50
Від 0,5 до 1 тис. осіб	76	0,57	0,50
Від 1 до 5 тис. осіб	87	0,65	0,50
Від 5 до 20 тис. осіб	133	1,00	1,0
Від 20 до 50 тис. осіб	196	1,47	1,50
Від 50 до 100 тис. осіб	268	2,02	2,00
Від 100 до 250 тис. осіб	344	2,59	2,5
Від 250 до 500 тис. осіб	386	2,90	3,0
Від 500 до 1000 тис. осіб	576	4,33	4,5
Від 1000 до 1500 тис. осіб	639	4,80	5
Понад 1500 тис. осіб	1302	9,79	10

Джерело: розраховано автором на основі [4]

Висновки. Проведені дослідження дають підстави для таких висновків і пропозицій:

1. Визначено, що законодавчо запроваджені в Україні нові підходи до нормативної грошової оцінки земельних ділянок лісгосподарського призначення ґрунтуються на диференціації нормативу капіталізованого рентного доходу за одиницю площі за допомогою використання коефіцієнтів, які враховують категорію лісів та фактичну лісистість території і не враховують тип лісорослинних умов для категорій лісів, розрядів лісових такс в умовах Полісся, Лісостепу, Степу, Гірського Криму та Українських Карпат.

2. Проведений аналіз показує, що відповідно до нової методики значення оцінки істотно знизилися. Середнє значення нормативної грошової оцінки для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих лісів та захисних лісів становить тільки 13 % від середнього значення за попереднім порядком, а для експлуатаційних лісів – 23 %.

3. Запропоновано для диференціації показників оцінки залежно від типу лісорослинних умов використовувати коефіцієнти продуктивності лісових земель і чагарників за типами лісорослинних умов (ступінь зволоження ґрунтів (гігروتопи), група родючості ґрунтів (трофотопи)), застосовувати коефіцієнти, які враховують розташування громади в межах зони впливу великих міст, курортно-рекреаційне значення населених пунктів, розташування громади в межах зон радіаційного забруднення, а також фактору місця розташування територіальної громади за допомогою розрахунку коефіцієнта, визначеного як частка від ділення значення нормативу капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови територіальної громади на аналогічне значення рентного доходу для населених пунктів з кількістю населення від 5 до 20 тис. осіб.

Бібліографічний список

- 1 Кошель А. О. Порівняльна характеристика нормативної та масової (ринкової) грошових оцінок земель. Збалансоване природокористування. 2017. № 3. С. 123–225.
- 2 Мартин А. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році. *Землевпорядний вісник*. 2012. № 10. С. 20–25.
- 3 Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п> (дата звернення: 20.06.2023).
- 4 Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 3 лист. 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 20.06.2023).
- 5 Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч.-метод. посіб. / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. Київ: Профі, 2007. 624 с.
- 6 Паньків З. П. Земельні ресурси України. Структура земельного фонду. URL: https://geoknigi.com/book_view.php?id=1109 (дата звернення: 20.06.2023).
- 7 Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): наказ Міністерства аграрної політики і продовольства України від 22.08.2013 р. № 508. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13> (дата звернення: 20.06.2023).
- 8 Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів): наказ Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Держкомлігоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 р. № 19/16/22/11/17/12. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0389-06#Text> (дата звернення: 20.06.2023).
- 9 Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 лист. 1997 р. № 1279. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1279-97-%D0%BF#Text> (дата звернення: 20.06.2023).
- 10 Третяк А. М. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні. Київ: УААН, Ін-т землеустрою, 2001. 50 с.

Стаття надійшла 25.07.2023