



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 23 березня 1995 р. N 213

Київ

Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів

(назва із змінами, внесеними згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 05.07.2004 р. N 843)

Із змінами і доповненнями, внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 1995 року N 864, від 30 травня 1997 року N 525, від 8 серпня 2001 року N 951, від 5 липня 2004 року N 843

На виконання статті 6 Указу Президента України від 10 листопада 1994 р. N 666 "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" Кабінет Міністрів України **ПОСТАНОВЛЯЄ**:

1. Затвердити Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (додається).

(пункт 1 в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 05.07.2004 р. N 843)

2. Державному комітетові по земельних ресурсах разом з Міністерством сільського господарства і продовольства, Державним комітетом у справах містобудування і архітектури, Українською академією аграрних наук у місячний термін затвердити Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

3. Державному комітетові по земельних ресурсах, Міністерству сільського господарства і продовольства, Уряду Автономної Республіки Крим і облвиконкомам разом з Українською академією аграрних наук провести до 1 липня 1995 р. на основі зазначеної Методики грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення в Автономній Республіці Крим, областях, їх кадастрових і адміністративних районах та сільськогосподарських підприємствах.

4. Державному комітетові у справах містобудування і архітектури, Державному комітетові по земельних ресурсах разом з міськвиконкомами провести до 1 жовтня 1995 р. з метою виробничої апробації грошову оцінку земель міст Одеси, Чернігова, Броварів та смт Ланівців Тернопільської області.

5. Міністерству фінансів профінансувати витрати, пов'язані з грошовою оцінкою земель, за рахунок коштів, передбачених у Державному бюджеті України на 1995 рік.

Виконуючий обов'язки
Прем'єр-міністра України

Є. МАРЧУК

Міністр
Кабінету Міністрів України

В. ПУСТОВОЙТЕНКО

Інд. 22

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 23 березня 1995 р. N 213

МЕТОДИКА
нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення
та населених пунктів

(назва із змінами, внесеними згідно з постановою
Кабінету Міністрів України від 05.07.2004 р. N 843)

(У тексті Методики слова "(у карбованцях)" замінено
словами "(у гривнях)" згідно з постановою Кабінету Міністрів
України від 8 серпня 2001 року N 951)

(У назві та тексті Методики слова "грошова оцінка" у всіх
відмінках замінено словами "нормативна грошова оцінка" у
відповідному відмінку згідно з постановою Кабінету Міністрів
України від 5 липня 2004 року N 843)

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

(пункт 1 в редакції постанови Кабінету
Міністрів України від 05.07.2004 р. N 843)

2. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землевпорядкування, а земель населених пунктів - їх генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території.

II. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

3. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (далі - земель)

провадиться окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за рентним доходом, який формується залежно від якості, місцерозташування і економічної оцінки земель.

4. Нормативна грошова оцінка земель здійснюється послідовно по: Україні, Автономній Республіці Крим і областях, кадастрових і адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянках.

5. В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель кладеться рентний доход, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році.

Нормативна грошова оцінка земель по Україні

6. Для визначення нормативної грошової оцінки земель по Україні розраховується диференціальний рентний доход з орних земель за економічною оцінкою по виробництву зернових культур (у центнерах) за формулою:

$$Р_{дн} = (У \times Ц - З - З \times К_{нр}) : Ц, \quad (1)$$

де $Р_{дн}$ - диференціальний рентний доход з гектара орних земель (у центнерах);

$У$ - урожайність зернових з гектара (у центнерах);

$Ц$ - ціна реалізації центнера зерна;

$З$ - виробничі затрати на гектар;

$К_{нр}$ - коефіцієнт норми рентабельності.

7. Крім диференціального рентного доходу, в сільському господарстві створюється абсолютний рентний доход.

8. Загальний рентний доход обчислюється як сума диференціального та абсолютного рентних доходів.

9. Диференціальний рентний доход з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами розраховується на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою по виробництву зернових культур за формулою:

$$Р_{дн} (б) (с) (п) = \frac{Р_{дн} \times Р_{д} (б) (с) (п)}{Р_{д}} \quad (2)$$

де $Р_{дн} (б) (с) (п)$ - диференціальний рентний доход з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) (у центнерах);

$Р_{дн}$ - диференціальний рентний доход з гектара орних земель (у центнерах);

$Р_{д} (б) (с) (п)$ - диференціальний рентний доход з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель (у гривнях);

$Р_{д}$ - диференціальний рентний доход з гектара орних земель за економічною оцінкою по виробництву зернових культур (у гривнях).

10. Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою по виробництву зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою:

$$Г_{оз} = Р_{здн} \times Ц \times Т_{к}, \quad (3)$$

де $Г_{оз}$ - нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами по Україні (у гривнях);

$Р_{здн}$ - загальний рентний доход на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (у центнерах);

$Ц$ - ціна центнера зерна (у гривнях);

Тк - термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Нормативна грошова оцінка земель по Автономній Республіці Крим, областях та їх кадастрових і адміністративних районах

11. Диференціальний рентний доход на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Автономній Республіці Крим, областях та їх кадастрових і адміністративних районах обчислюється за формулою:

$$Р_{дн} (р) = \frac{Р_{дн}(у) \times Р_{д}(р)}{Р_{д}(у)} \quad (4)$$

де $R_{дн} (р)$ - диференціальний рентний доход з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по відповідному регіону $р$) ($у$ центнерах);

$R_{дн}(у)$ - диференціальний рентний доход з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні ($у$) ($у$ центнерах);

$R_{д} (р)$ - диференціальний рентний доход за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь по відповідному регіону ($р$) ([у гривнях](#));

$R_{д}(у)$ - диференціальний рентний доход за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь по Україні ($у$) ([у гривнях](#)).

12. До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, визначеного за формулою 4, додається абсолютний рентний доход (постійна величина, встановлена по Україні на гектар угідь, - 1,6 центнера).

13. Нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначається за формулою 3 і вихідними даними регіонів.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств

14. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств обчислюється за формулою 3.

(пункт 14 в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 05.07.2004 р. N 843)

15. Диференціальний рентний доход на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах обчислюється за формулою:

$$Р_{дн} (п) = \frac{Р_{дн} (р) \times Р_{д} (п)}{Р_{д} (р)} \quad (5)$$

де $R_{дн} (п)$ - диференціальний рентний доход з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарському підприємстві ($п$) ($у$ центнерах);

$R_{дн} (р)$ - диференціальний рентний доход з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по адміністративному району ($р$) ($у$ центнерах);

$R_{д} (п)$ - диференціальний рентний доход за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями ([визначається за шкалами економічної оцінки багаторічних насаджень у цілому по земельно-оціночному району](#)), природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві ($п$) ([у гривнях](#));

(абзац пункту 15 із змінами, внесеними згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 08.08.2001 р. N 951)

Рд (р) - диференціальний рентний доход за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою по адміністративному району (р) (у гривнях).

16. До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, обчисленого в сільськогосподарських підприємствах, додається абсолютний рентний доход (постійна величина, встановлена по Україні на гектар угідь, - 1,6 центнера).

17. Загальна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється виходячи з нормативної грошової оцінки одного гектара відповідних угідь і їх площ у межах його землекористування.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки

18. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що знаходяться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, в тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби) визначається на основі шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів.

(пункт 18 із змінами, внесеними згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 05.07.2004 р. N 843)

19. Шкали нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів розраховуються за формулою:

$$\text{Гагр} = \frac{\Gamma \times \text{Багр}}{\text{Б}} \quad (6)$$

де Гагр - нормативна грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів (у гривнях);

Багр - бал бонітету агропромислової групи ґрунтів;

Б - бал бонітету гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству;

Г - нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству (у гривнях).

20. Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агропромислових груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінки.

III. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

21. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів визначається за формулою:

$$\text{Цн} = \frac{\text{В} \times \text{Нп}}{\text{Нк}} \times \text{Кф} \times \text{Км}, \quad (7)$$

де Цн - нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

В - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

Нп - норма прибутку (6 %);

Нк - норма капіталізації (3 %);

Кф - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Км - коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки.

(абзац перший пункту 21 із змінами, внесеними згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 05.07.2004 р. N 843)

Витрати на освоєння та облаштування території включають відновну вартість - як первісну вартість, що змінюється після проведення переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнього освітлення) слабкострумoвих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки.

(абзац другий пункту 21 в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 05.07.2004 р. N 843)

Коефіцієнт, який характеризує місцеположення земельної ділянки (Км), обчислюється за формулою:

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3}, \quad (8)$$

де Км1 - коефіцієнт, який характеризує регіональні фактори місцеположення земельної ділянки, зокрема:

- а) чисельність населення та адміністративний статус населеного пункту, його місце в системі розселення;
- б) розміщення в межах населених пунктів, розташованих у приміських зонах великих міст;
- в) розміщення в межах населених пунктів, що мають статус курортів.

Км2 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки в межах населених пунктів, зокрема:

- а) відстань до загальноміського центру населеного пункту, концентрованих місць праці, масового відпочинку населення;
- б) розташування в ядрі центру великих і найбільших міст та інших населених пунктів, що мають особливо важливе історичне значення, в приморській смузі населених пунктів.

Км3 - коефіцієнт, який характеризує локальні фактори місцеположення земельної ділянки за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними умовами та рівнем облаштування території.

22. Пункт 22 втратив чинність

(розділ III доповнено пунктом 22 згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.95 р. N 864)

(пункт 22 втратив чинність у зв'язку з втратою чинності постанови Кабінету Міністрів України від 31.10.95 р. N 864 згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.97 р. N 525)
