|  |
| --- |
| ЗАТВЕРДЖЕНО Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України 25 листопада 2016 року N 489  Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 19 грудня 2016 р. за N 1647/29777 |

### ПОРЯДОК нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

### I. Загальні положення

1. Цей Порядок визначає процедуру проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

2. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року N 213 (із змінами).

3. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності.

4. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій".

### II. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів

1. В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

2. Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах.

3. Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення) визначається згідно з формулою 1.

Визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Цн = | В х Нп \_\_\_\_\_\_\_\_ Нк | х Кф х Км, | (1) |

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

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

Нп - норма прибутку (6 %);

Нк - норма капіталізації (3 %);

Кф - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

Км - коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Індексація нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється відповідно до статті 289 Податкового кодексу України.

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

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів відповідно до законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики та органів місцевого самоврядування.

5. Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року N 548, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за N 1011/18306 (додаток 1).

6. Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

|  |  |
| --- | --- |
| Км = Км1 х Км2 х Км3, | (2) |

де Км1 - регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

Км2 - зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

Км3 - локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення коефіцієнта Км є затверджені матеріали Генеральної схеми планування території України, схем планування території Автономної Республіки Крим та областей, генеральні плани населених пунктів у частині, яка характеризує існуючий стан населеного пункту.

Значення коефіцієнтів установлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

7. Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування (Цнм) визначається за формулою:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Цнм = | В х Нп \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Нк | х Км1. | (3) |

Значення коефіцієнта Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують:

чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції (додаток 2);

місця розташування населених пунктів у приміській зоні великих міст (додаток 3);

віднесення населених пунктів до курортних (додаток 4);

місця розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (додаток 5).

8. У межах населеного пункту середня (базова) вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту, з урахуванням таких факторів:

неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;

доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;

рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;

рівень розвитку сфери обслуговування населення;

екологічна якість території;

привабливість середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;

смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;

смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

9. Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою:

|  |  |
| --- | --- |
| Цнз = Цнм х Км2, | (4) |

де Цнз - середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).

Значення коефіцієнта Км2 визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів Км2 для груп населених пунктів із різною чисельністю населення (додаток 6) з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питома вага зональних рентоутворювальних факторів визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.

Сума вагових характеристик, встановлена для факторів, має дорівнювати 1,0.

10. Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (Цн) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

|  |  |
| --- | --- |
| Цн = Цнз х Кф х Км3. | (5) |

Значення коефіцієнта Км3 визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Встановлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу не менше ніж 1:10000 - для міст з чисельністю населення понад 100 тис. осіб, та 1:5000 - для інших населених пунктів.

Для обчислення Км3 враховуються локальні фактори, наведені в додатку 7, при цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50.

11. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, що розташовані в межах населених пунктів, здійснюється відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 року N 262, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 31 травня 2017 року за N 679/30547.

(абзац перший пункту 11 розділу ІІ із змінами, внесеними згідно з наказом  
 Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18.12.2018 р. N 604)

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах земель населених пунктів, на які немає матеріалів ґрунтових обстежень, здійснюється за допомогою попереднього створення орієнтовних (схематичних) креслень ґрунтів цих ділянок шляхом використання ґрунтових карт прилеглих територій, топографічних карт та експертного маршрутного обстеження населених пунктів для зіставлення отриманих даних з натурою. На орієнтовні (схематичні) креслення ґрунтів екстраполюються ґрунтові контури з карт прилеглих територій з урахуванням рельєфу, визначаються площі агровиробничих груп ґрунтів.

12. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок водного фонду, що розташовані в межах населених пунктів, які використовуються для риборозведення, здійснюється згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженим наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22 серпня 2013 року N 508, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12 вересня 2013 року за N 1573/24105.

### III. Документація з нормативної грошової оцінки

1. За результатами нормативної грошової оцінки земель складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою зацікавленої особи (додаток 8) як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (додаток 9).

2. З метою внесення даних до Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів оформлюється електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року N 1051.

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор Департаменту** **землеробства та технічної** **політики в АПК** | **В. Топчій** |