

# Нормативная денежная оценка земель природно-заповедного и другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения

**Объекты оценки** - земельные участки, которые

- не находятся под водою;
- не входят в состав лесных земель на территории административно-территориальных единиц Украины, кроме Автономной Республики Крым и г. Севастополя

Нормативная денежная оценка земельных участков под объектами, осуществляющими хозяйственную деятельность на землях природно-заповедного и другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, кроме лесохозяйственной, проводится в соответствии с разделом 2 “Порядка”

определяется по формуле

$$\mathbf{Цн = Е \times Тк \times Кмц \times Пд ,}$$

где **Цн** – нормативная денежная оценка земельного участка (в грн.);

**Е** - нормативный среднегодовой экономический эффект от использования земель природно-заповедного и другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения в расчете на 1 квадр. м (в грн.) – приложение 2, табл. 2.1 «Порядка» ;

**Тк** - срок капитализации нормативного среднегодового экономического эффекта (33 года);

**Кмц** - коэффициент, характеризующий место расположения и ценность земельного участка соответствующего функционального назначения;

**Пд** - площадь земельного участка, квадр. м.

$$K_{мц} = K_{м} \times K_{ц} \times K_{с} ,$$

где **K<sub>м</sub>** - коэффициент, характеризующий место расположения земельного участка (отдаленность от административного центра и ближайшего населенного пункта с магистральными путями сообщения; вхождения в пригородные зоны больших городов и т.п.). *Общее значение коэффициента K<sub>м</sub> рассчитывается как **произведение коэффициентов K<sub>р1</sub> , K<sub>р2</sub> , K<sub>р3</sub> , K<sub>р4</sub>** - Приложение 1 «Порядка» (табл. 1.1, 1.4, 1.5).*

**K<sub>ц</sub>** - коэффициент, который учитывает ценность объектов природно-заповедного и другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения (приложение 2, табл. 2.2 «Порядка»). *В случае, когда объект имеет **многофункциональное назначение**, K<sub>ц</sub> **рассчитывается как произведение** соответствующих его значений для каждой из групп земель.*

**K<sub>с</sub>** - коэффициент, который учитывает статус объектов природно-заповедного и другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения (приложение 2, табл. 2.3 «Порядка»). *Границы и статус земель оздоровительного назначения определяются в соответствии с Законом Украины “О курортах”.*

## **Задание:**

Определите нормативную денежную оценку земельного участка базы отдыха площадью 10 000 кв.м, расположенной в пригородной зоне Киева по трассе Киев-Ковель в 6 км от административного центра Киево-Святошинского района при условии, что земельный участок примыкает к улице с твердым покрытием, обеспечен централизованными водоснабжением, канализацией, газоснабжением, имеет благоприятные инженерно-геологические и санитарно-гигиенические (включая радиоактивное загрязнение) условия и расположен в границах территории рекреационного назначения. При этом значения локальных коэффициентов на место расположения земельного участка – максимальны.

## Решение:

1. Определяем капитализированный нормативный среднегодовой экономический эффект от использования 1 га земель рекреационного назначения:

$$E_k = E \times T_k = 0,050 \times 10\,000 \times 33 = 16\,500 \text{ грн/га}$$

2. Определяем **Кмц** - коэффициент, характеризующий место расположения и ценность земельного участка соответствующего функционального назначения:

$$\begin{aligned} K_{мц} &= K_{р1} \times K_{р2} \times K_{р3} \times K_{р4} \times K_{ц} \times K_{с} = \\ &= 1,5 \times 1,35 \times 1,30 \times 1,09 \times 1,0 \times 1,0 = 2,87 \end{aligned}$$

3. Определяем денежную оценку земельного участка базы отдыха

$$Ц_n = 16\,500 \times 2,87 = 47\,355 \text{ грн/га}$$

## Нормативная денежная оценка земель водного фонда

- Определяется на основе нормативного среднегодового экономического эффекта от использования водных объектов, расположенных на оцениваемом земельном участке.
- Изложенные методические подходы применимы только к землям, находящимся под водою, денежная оценка прочих земельных участков водного фонда (под гидротехническими сооружениями, прибрежных защитных полос и т.п.) осуществляется учетом их фактического использования по соответствующим методикам

Расчеты нормативной денежной оценки земельного участка под водой осуществляются по формуле

$$\mathbf{Цн = Ен \times Тк \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times Пд ,}$$

где **Цн** - нормативная денежная оценка земельного участка под водой (в грн.);

**Ен** - нормативный среднегодовой экономический эффект от использования земель в расчете на 1 га;

**Тк** - срок капитализации нормативного среднегодового экономического эффекта (33 года);

**К<sub>1</sub>** - коэффициент, учитывающий место расположения водного объекта (приложение 3 табл.3.2 «Порядка»);

**К<sub>2</sub>** - коэффициент, учитывающий качественное состояние и экологическое значение водного объекта;

**К<sub>3</sub>** - коэффициент, учитывающий функциональное использование водного объекта;

**Пд** - площадь земельного участка, га.

Нормативный среднегодовой экономический эффект от использования земельного участка:

$$E_n = (E_v + E_p + E_g + E_{oz} + E_{rg} + E_{vt} + E_r) : n,$$

где **E<sub>v</sub>** - нормативный среднегодовой экономический эффект от использования водного объекта для водоснабжения городского и сельского населения;

**E<sub>p</sub>** - при промышленном и агропромышленном водоснабжении;

**E<sub>g</sub>** - производстве гидроэлектроэнергии;

**E<sub>oz</sub>** - орошении и обводнении сельскохозяйственных земель;

**E<sub>rg</sub>** - ведении рыбного хозяйства;

**E<sub>vt</sub>** - использовании водоемов с транспортной целью;

**E<sub>r</sub>** - использовании водоемов с лечебно-оздоровительной и туристической целью и для массового отдыха населения (приложение 3 табл.3.1. «Порядка»);

**n** - количество видов целевого использования водного объекта .



Коэффициент  $K_2$ , определяется по формуле:

$$K_2 = K_{\text{я}} \times K_{\text{е}},$$

где  $K_{\text{я}}$  - коэффициент, учитывающий качественное состояние водоема;

$K_{\text{е}}$  - коэффициент, учитывающий экологическое значение водоема  
(приложение 3 табл.3.3 «Порядка»)

Коэффициент  $K_3$  учитывает направления использования водоема для производственных и непроизводственных нужд: водоснабжения населения, промышленных и агропромышленных предприятий, развития транспорта, гидроэнергетики, орошения, рыбного хозяйства и рекреации. По функциональному использованию водоема подразделяются на:

- одноцелевого использования;
- двухцелевого;
- трехцелевого;
- многоцелевого (приложение 3 табл.3.4 «Порядка»)

### **Задание:**

Определите нормативную денежную оценку 1 га земель под Днепром на территории Черниговской и та Херсонской областей при условии, что водные ресурсы реки условно чистые.

# Нормативная денежная оценка земель лесного фонда

Земли лесного фонда подразделяются на лесные и нелесные.

- Лесные: покрытые лесной растительностью и подлежащие залесению (порубки, гари, редколесье, пустыри), занятые лесными дорогами, просеками и противопожарными разрывами.
- Нелесные - земли, занятые сооружениями, связанными с ведением лесного хозяйства, трассами линий электропередач, продуктопроводов, подземными коммуникациями; занятые сельхозугодиями, болотами и водоемами в границах земельных участков лесного фонда.
- Таксономическая единица нормативной оценки земель лесного фонда - таксационный выдел. Нормативная денежная оценка земель лесного фонда в границах землевладений и землепользований = сумме оценок таксационных выделов, которые входят в состав соответствующих землевладений и землепользований

Нормативная денежная оценка земель несельскохозяйственного назначения, которая проведена в 2006 году в соответствии с Порядком нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (кроме земель в пределах населенных пунктов), утвержденным совместным приказом Госкомзема, Минагрополитики, Минстройархитектуры, Госкомлесхоза, Госводхоза и УААН от 27.01.2006 г. №19/16/22/11/17/12, зарегистрированным в Минюсте 05.04.2006 г. под №389/12263, подлежит индексации по состоянию на 01.01.2012 г. на коэффициент **1,254**, который определяется исходя из произведения коэффициентов индексации за 2007 год — **1,028**, 2008 год — **1,152**, за 2009 год — **1,059**, за 2010 год — **1,0** и за 2011 год — **1,0**.

