

УДК 332.66

Гаража О. П.
*кандидат економічних наук,
доцент кафедри управління земельними ресурсами та кадастру
Харківського національного аграрного університету імені В.В. Докучаєва*

Harazha O. P.
*Candidate of Economic Sciences,
Associate Professor, Land Management and Cadast Department
Kharkiv National Agrarian University named after V.V. Dokuchayev*

НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

SCIENTIFIC AND METHODOLOGICAL APPROACHES TO THE NORMATIVE MONETARY VALUE OF AGRICULTURAL LAND

Анотація. У роботі розглянуто науково-методичні підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що обумовлено неактуальними і несучасними економічними показниками діяльності, відсутністю у ієрархічній оціночній ланці колективних сільськогосподарських підприємств, веденням у процедуру оцінки нормативу капіталізованого рентного доходу, використанням природно-сільськогосподарського районування в земельно-оціночному процесі. Це призводить до використання результативних показників фінансово-економічної діяльності агропідприємств за більш-менш стабільні 2008–2011рр. З огляду на зазначене потребують поглибленого вивчення теоретико-методологічні засади нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, із нових позицій необхідно порівняти вплив компонентів грошової оцінки за різними підходами, щоб визначити резерви збільшення вартісних показників, які впливають на бюджетні та товарно-фінансові сфери аграрної держави.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка рентного доходу, ставка капіталізації, природно-сільськогосподарське районування, агрогрупа.

Вступ та постановка проблеми. Земельна реформа створила платні умови користування землею в Україні. З набуттям незалежності державою виникла необхідність визначення вартості землі у грошовій формі. Нормативна грошова оцінка є капіталізованим рентним доходом. Вона використовується для визначення розміру земельного податку та орендної плати, державного мита при міні, спадкуванні, даруванні, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання, раціонального використання та охорони земель, відчуження земельних ділянок більше 50 га відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомий внесок у розробку теоретико-методологічних основ земельно-оціночних механізмів зробили провідні вітчизняні вчені Мартин А.Г., Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М., Добряк Д.С., Драпиковський О.І., Івапнова І.Б., Заяць В.М., Канаш О.П., Кілочко В.М., Мельничук В.О., Третяк А.М., Данилишин Б.М., Ступень М.Г. та ін. Але більш глибого дослідження потребує аналіз застосування методичних підходів нормативної грошової оцінки всіх рівнів.

Метою даної роботи є дослідження науково-методичних підходів нормативної грошової оцінки та порівняння їх результатів на всіх рівнях.

Результати дослідження. Початком проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є 1995 р., коли були прийняті Методика 213 [1] і Порядок [2]. Для проведення масової оцінки обрана формула із європейської практики оцінки за дохідним методичним підходом. Зміст цього підходу полягає у встановленні вартості землі від її дохідності. Законодавством встановлена

послідовність проведення нормативної грошової оцінки земель за рівнями: 1 – Україна, 2 – область, 3 – район, 4 – сільськогосподарське підприємство, 5 – окрема земельна ділянка. В основу нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено річний рентний дохід за економічною оцінкою по виробництву зернових культур, проведеної у 1988 р. Ця оцінка проведена на всіх сільськогосподарських угіддях України станом на 01.07.1995 р. Згідно із Законом України «Про оцінку земель», її оновлення потрібно проводити раз на п'ять-сім років. З 1995 до 2015 р. оцінку потрібно було провести три-чотири рази. Проте жодного разу цього не відбулося через недосконалість існуючого підходу. Диференціальний рентний дохід діючої методики був взятий із економічної оцінки 1988 р. Тому приведені до сьогоденної дати оцінки земельно-оціночні показники не відображають сучасного економічного стану. Хоча для приведення на дату оцінки застосовувався коефіцієнт індексації земель, але не враховувалась динаміка цін на зерно на сучасному продовольчому ринку. Для вирівнювання цієї ситуації було введено коефіцієнт змін у рентному доході Кзрд (Постанова № 1185) [4]. Він збільшував нормативну грошову оцінку ріллі на 75,6% з 01.01.2012 р. Розраховувався шляхом поділу середньої ціни зерна (за період 2007–2010 рр.) до ціни зерна 1995 р. з урахуванням індексації (Методика 213) [1]. Оціночне протиріччя полягає в тому, що цим коефіцієнтом ураховується динаміка цін, але поза увагою залишається збільшення собівартості продукції. Цими діями не були досягнуті об'єктивність та достовірність оціночних кадастрових даних.

Мартин А.Г. [3] указує недоліки існуючої методики: 1) дані економічної оцінки земель колгоспів і радгоспів УРСР за результатами господарювання у 1981–1987 рр., ефектив-

Таблиця 1

Порівняльна характеристика методичних підходів до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

№ п/п	Методика 1995	Нова Методика [3]
<i>Загальне</i>		
1	Загальний рентний дохід $R_{зрд} = R_{днд} + R_{абс}$	Загальний рентний дохід $R_{зрд} = R_{днд} + R_{абс}$
<i>Відмінності</i>		
1	Методика складається із двох частин: 1. земель сільськогосподарського призначення; 2. населених пунктів.	Окрема методика для земель сільськогосподарського призначення. Відділяється оцінка сільськогосподарських угідь та несільськогосподарських (окрім госпдворів)
2	П.1.5. Порядку 2006 р. оцінка несільгоспугідь визначається за Порядком від 27.01.2006 р. № 19/16/22/11/17/12	Оцінка не сільгоспугідь відбувається за нормативами капіталізованого рентного доходу з сільськогосподарських угідь по області
3	П.1.6 Порядку 2006 р. нормативна грошова оцінка госпдворів визначається за агрогрупами, що примикають до них	Госпдвори оцінюються за Порядком нго земель несільськогосподарського призначення від 22.08.2013 р. № 508 п.1.3. як землі промисловості
4	Доступ у відділах земельних ресурсів	Доступ через мережу Інтернет
5	Рівні оцінки: 1 – Україна, 2 – область, 3 – район, 4 – сільгоспідприємство, 5 – окрема земельна ділянка	Рівні оцінки: 1 – Україна, 2 – область, 3 – район, 4 – природно-сільськогосподарській район, 5 – агрогрупа
6	Основа: диференціальний рентний дохід з економічної оцінки 1988 р.	Основа: норматив рентного доходу 01.01.2012 р.
7	Окрема земельна ділянка оцінювалась як сума добутків площ агрогруп на їх нормативну грошову оцінку	Окрема земельна ділянка оцінюється як сума добутків площ агрогруп на їх нормативну грошову оцінку + <i>добутків площі нес/г угідь на норматив капіталізованого рентного доходу з с/г угідь області</i> з урахуванням <i>Кінф</i>
8	Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі по області розраховувалась у процесі оцінки	Уведено правило прирівнювання до нормативу капіталізованого рентного доходу с/г угіддя
9	–	Вводиться коефіцієнт, що враховує відмінності у розвиненості інфраструктури сільського господарства по області
10	Якщо не має агрогруп на земельній ділянці. визначалися за інтерполяцією	Якщо не має агрогруп на земельній ділянці, визначаються за оцінкою угіддя природно-сільськогосподарського району

Порівняння методичних підходів до нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь по Україні станом на 01.01.2016 р.

№ п/п	Показник	Значення	
		Методика 1995 р.	Нова Методика [3]
Рівень України			
1	Грошова оцінка, грн.	$G_{oz} = R_{zdн} * K_{zрд} * Ц * T_k * K_i$	$НРД = R_d * K_i$
2	Диференціальний рентний дохід на ріллі, ц, або норматив рентного доходу, грн.	$R_{дн} = (Y \times Ц - 3 - 3 \times K_{нр}) : Ц$	$R_{дн} = R_{дод} + V_{п} + V_{д}$
3	Загальний рентний дохід, ц/га або грн.	$R_{здн} = R_{дн} + R_{абс}$	$R_{здн} = R_{дн} + R_{абс}$
4	Термін капіталізації, років	$T_k = 33$	Облікова ставка НБУ (на 2012 рік), %
5	Норматив капіталізованого рентного доходу с/г угідь, грн/га	-	$R_d = R_{здн} / Псгп$
6	$НРД = R_d * C_k = 16701,9$		
7	Коефіцієнт відношення до показника оцінки с/г угідь	-	$K_v = 1,148$ для ріллі
8	Диференціальний рентний дохід на баг. нас, сіножатях і пасовищах, ц	$R_{дн(бсп)} = \frac{R_{дн} \times R_d(бсп)}{R_d}$	$R_d = НРД(с/гу) * K_v(р,б,с,п)$
Рівень області			
9	Грошова оцінка, грн.	$G_{oz} = R_{здн} * K_{zрд} * Ц * T_k * K_i$	$НРД = R_d * K_i$
10	Диференціальний рентний дохід на ріллі, ц, або норматив рентного доходу, грн.	$R_{дн(р)} = \frac{R_{дн(Y)} \times R_d(р)}{R_d(Y)}$	$R_d = НРД(р) * K_v(урож)$
Рівень району			
	Район	адміністративного	Природно-сільськогосподарського
11	Грошова оцінка, грн.	$G_{oz} = R_{здн} * K_{zрд} * Ц * T_k * K_i$	$НРД = R_d * K_i$
12	Диференціальний рентний дохід на ріллі, ц, або норматив рентного доходу, грн.	$R_{дн(р)} = \frac{R_{дн(Y)} \times R_d(р)}{R_d(Y)}$	$R_d = НРД(п) * K_v(р,п,б,с)$
Рівень агрогрупи			
13	Грошова оцінка 1 га земель агровиробничих груп ґрунтів	$G_{агр} = \Gamma \times B_{агр} : Б$	$G_{агр} = НРД \times B_{агр} : Б$
Рівень земельної ділянки			
14	Вартість окремої земельної ділянки, грн.	$G_{зд} = \Sigma (П_{агр} \times G_{агр})$	$G_{зд} = (\Sigma (П_{агр} \times G_{агр}) + П_{нсг} \times G_{нсг}) \times K_{інф}$
15	Коефіцієнт, що враховує відмінності у розвиненості інфраструктури сільського господарства (Кінф)	-	$K_{інф}$

Порівняння методичних підходів до нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь по Україні станом на 01.01.2016 р.

№ п/п	Показник	Значення	
		Методика 1995 р.	Нова Методика [3]
1	Площа земельної ділянки, га	1 га	1 га
рілля			
2	Методичний підхід	$G_{oz} = R_{здн} * K_{zрд} * Ц * T_k * K_i = 9 * 1,756 * 12,5 * 33 * 4,796 = 31265,84$	$НРД = R_d * K_i = 19169,6 * 1,499 = 28735,23$ грн.
3	Диференціальний рентний дохід (Рнд), ц/га	$R_{дн} = (Y \times Ц - 3 - 3 \times K_{нр}) : Ц = (31,5 * 17 - 303 - 303 * 0,35) : 17 = 7,4$	$R_{дн} = R_{дод} + V_{п} + V_{д}$
4	Загальний рентний дохід (Рздн), ц/га	$R_{здн} = R_{дн} + R_{абс} = 7,4 + 1,6 = 9$ ц/га	$R_{здн} = R_{дн} + R_{абс}$,
4	Термін капіталізації, років	$T_k = 33$	Облікова ставка НБУ (на 2012 рік), % $C_k = 7,75$
5	Норматив капіталізованого рентного доходу с/г угідь, грн./га	-	$R_d = R_{здн} / Псгп$ $НРД = R_d * C_k = 16701,9$
6	Коефіцієнт відношення до показника оцінки с/г угідь	-	$K_v = 1,148$ для ріллі
7	Капіталізований рентний дохід по Україні на ріллі, грн.	-	$R_d = НРД(с/гу) * K_v(рілля) = 16701,9 * 1,147748 = 19169,6$ грн.

багаторічні насадження			
8	Методичний підхід	$G_{oz} = R_{здн} * \Pi * T_k * K_i = 34,79 * 12,5 * 33 * 4,796 = 68826,80$	НРД = $R_d * K_i = 40716,7 * 1,499 = 61034,33$ грн.
9	Диференціальний рентний дохід (Рнд), ц/га	$R_{дн(б)} = \frac{R_{дн} \times R_d(б)}{R_d} = 33,19$	$R_d = НРД(с/гу) * K_{в(б)} = 16701,9 * 2,438 = 40716,7$ грн.
10	Загальний рентний дохід (Рздн), ц/га	$R_{здн} = R_{дн} + R_{абс} = 33,19 + 1,6 = 34,79$ ц/га	
пасовища			
11	Методичний підхід	$G_{oz} = R_{здн} * \Pi * T_k * K_i = 2,78 * 12,5 * 33 * 4,796 = 5499,81$	НРД = $R_d * K_i = 3271,5 * 1,499 = 4903,98$ грн.
12	Диференціальний рентний дохід (Рнд), ц/га	$R_{дн(п)} = \frac{R_{дн} \times R_d(п)}{R_d} = 1,18$	$R_d = НРД(с/гу) * K_{в(б)} = 16701,9 * 0,1958744 = 3271,5$ грн.
13	Загальний рентний дохід (Рздн), ц/га	$R_{здн} = R_{дн} + R_{абс} = 1,18 + 1,6 = 2,78$ ц/га	-
сіножаті			
14	Методичний підхід	$G_{oz} = R_{здн} * \Pi * T_k * K_i = 4,5 * 12,5 * 33 * 4,796 = 8902,58$	НРД = $R_d * K_i = 5385,2 * 1,499 = 8072,41$ грн.
15	Диференціальний рентний дохід (Рнд), ц/га	$R_{дн(с)} = \frac{R_{дн} \times R_d(с)}{R_d} = 2,9$	$R_d = НРД(с/гу) * K_{в(б)} = 16701,9 * 0,322431 = 5385,2$ грн.
16	Загальний рентний дохід (Рздн), ц/га	$R_{здн} = R_{дн} + R_{абс} = 2,9 + 1,6 = 4,5$ ц/га	-

Таблиця 4

Порівняння методичних підходів до нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь по Харківській області станом на 01.01.2016 р.

№ п/п	Показник	Значення	
		Методика 1995 р.	Нова Методика [3]
1	Площа земельної ділянки, га	1 га	1 га
Рілля			
2	Методичний підхід	$G_{oz} = R_{здн} * K_{зрд} * \Pi * T_k * K_i = 9,357 * 1,756 * 12,5 * 33 * 4,796 = 32508$	НРД = $R_d * K_i = 17791,9 * 1,499 = 26670,06$ грн.
3	Диференціальний рентний дохід (Рнд), ц/га	$R_{дн(р)} = \frac{R_{дн(У)} \times R_d(р)}{R_d(У)} = \frac{7,4 * 365,52}{348,7} = 7,757$	Урожайність зернових: 2008 – 38,8 ц/га, 2009 – 26,7 ц/га, 2010 – 18,7 ц/га, 2011 – 37 ц/га, сер. – 30,3 ц/га
4	Загальний рентний дохід (Рздн), ц/га	$R_{здн} = R_{дн} + R_{абс} = 7,757 + 1,6 = 9,357$ ц/га	Кв: 2008 – 1,12; 2009 – 0,9; 2010 – 0,7; 2011 – 1; сер. – 0,93
4	Термін капіталізації, років	$T_k = 33$	-
5	Коефіцієнт відношення урожайності по регіону до середньої по Україні	-	Кв = 0,93 для ріллі
6	Капіталізований рентний дохід по Україні на ріллі, грн.	-	$R_d = НРД(р) * K_{в(урож)} = 19169,6 * 0,9281309 = 17791,9$ грн.
багаторічні насадження			
7	Методичний підхід	$G_{oz} = R_{здн} * \Pi * T_k * K_i = 35,02 * 12,5 * 33 * 4,796 = 69281,82$	НРД = $R_d * K_i = 45705,3 * 1,499 = 68512,24$ грн.
8	Диференціальний рентний дохід (Рнд), ц/га	$R_{дн(б)} = \frac{R_{дн(У)} \times R_d(б)}{R_d(У)} = \frac{33,19 * 1574,74}{1563,9} = 33,42$	$R_d = НРД(б) * K_{в(б)} = 40716,7 * (47/41,87) = 45705,3$ грн.
9	Загальний рентний дохід (Рздн), ц/га	$R_{здн} = R_{дн} + R_{абс} = 33,42 + 1,6 = 35,02$ ц/га	-
пасовища			
10	Методичний підхід	$G_{oz} = R_{здн} * \Pi * T_k * K_i = 2,18909 * 12,5 * 33 * 4,796 = 4330,79$	НРД = $R_d * K_i = 2640,00 * 1,499 = 3957,36$ грн.
11	Диференціальний рентний дохід (Рнд), ц/га	$R_{дн(п)} = \frac{R_{дн(У)} \times R_d(п)}{R_d(У)} = \frac{1,18 * 27,802}{55,7} = 0,589$	$R_d = НРД(п) * K_{в(п)} = 3271,5 * 0,80697 = 2640,00$ грн.

Закінчення таблиця 4

12	Загальний рентний дохід (Рздн), ц/га	$R_{здн} = R_{дн} + R_{абс} = 0,589 + 1,6 = 2,189$ ц/га	$K_v = НГО(x)/НГО(y) = 2889,6/3580,8 = 0,80697$
сіножаті			
13	Методичний підхід	$G_{оз} = R_{здн} * Ц * T_k * K_i = 2,693335 * 12,5 * 33 * 4,796 = 5328,36$	$НРД = R_{дн} * K_i = 3248,1 * 1,499 = 4868,90$ грн.
14	Диференціальний рентний дохід (Рнд), ц/га	$R_{дн(п)} = \frac{R_{дн(У)} \times R_{д(п)}}{R_{д(У)}} = \frac{2,9 * 51,45}{136,5} = 1,093$	$R_{д} = НРД(c) * K_v(c) = 5385,2 * 0,6031487 = 3248,1$ грн.
15	Загальний рентний дохід (Рздн), ц/га	$R_{здн} = R_{дн} + R_{абс} = 1,093 + 1,6 = 2,693$ ц/га	$K_v = НГО(x)/НГО(y) = 3555,2/5894,4 = 0,6031487$

Таблиця 5

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь по Харківській області станом на 01.01.2016 р.

Назва природносільськогосподарського району	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження			Сіножаті	Пасовища	Несільськогосподарські угіддя
		сади	виноградники	ін. баг. нас.			
Валківський (1)	47434,10	97195,47	112337,91	19401,24	8365,53	9554,76	42492,09
Харківський (2)	47434,10	99308,42	114780,03	19823,00	9411,22	8992,73	
Великобурлуцький (3)	47434,10	101421,37	117222,16	20244,77	9411,22	8992,73	
Зачепилівсько-Близнюківський (4)	21391,85	52823,64	61053,21	10544,15	3485,64	1405,12	
Балаклійський (5)	48364,19	97195,47	112337,91	19401,24	9062,65	9835,79	
Куп'янський (6)	44643,86	99308,42	114780,03	19823,00	9411,22	8992,73	

Таблиця 6

Нормативна грошова оцінка агрогрупи 52 г станом на 01.01.2016 р.

№ п/п	Показник	Значення	
		Методика 1995 р.	Нова Методика [3]
1	Методичний підхід	$G_{агр} = Г \times B_{агр} : Б = 31691,14 * 44/51 = 27341,38$	$G_{агр} = НРД \times B_{агр} : Б = 47434,10 * 44/51 = 40923,54$
2	Г – грошова оцінка 1 га с/г угідь або НРД- норматив рентного доходу, грн./га	31691,14	47434,10
3	$B_{агр}$ – бал бонітету даної агровиробничої групи ґрунтів;	44	44
4	Б – середній бал бонітету ґрунтів по природно-сільськогосподарського району	51	51

Таблиця 7

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки станом на 01.01.2016 р.

№ п/п	Показник	Значення	
		Методика 1995 р.	Нова Методика [3]
1	Методичний підхід	$G_{зд} = \Sigma (P_{агр} \times G_{агр}) = 27341,38 * 12 + 23613,01 * 18 + 23584,93 * 0,5 = 766801,43$	$G_{зд} = (\Sigma (P_{агр} \times G_{агр}) + P_{нсг} \times G_{нсг}) \times K_{інф} = ((40923,54 * 12 + 35343,05 * 18) + 42492,09 * 0,5) * 0,99 = 1137018,4$
2	Грошова оцінка 1 га ріллі 52 г агровиробничої групи ґрунтів	$G_{агр} = Г \times B_{агр} : Б = 31691,14 * 44/51 = 27341,38$	$G_{агр} = НРД \times B_{агр} : Б = 47434,10 * 44/51 = 40923,54$
3	Площа 52 г, га	12	12
4	Грошова оцінка 1 га ріллі 52 г агровиробничої групи ґрунтів	$G_{агр} = Г \times B_{агр} : Б = 31691,14 * 38/51 = 23613,01$	$G_{агр} = НРД \times B_{агр} : Б = 47434,10 * 38/51 = 35343,05$
5	Площа 52 г, га	18	18
6	Грошова оцінка 1 га польової дороги на 52 г агрогрупі, грн.	27341,38	42492,09
7	Площа польової дороги на 52 г, га	0,5	0,5
8	Коефіцієнт, що враховує відмінності у розвиненості інфраструктури сільського господарства ($K_{інф}$)	-	0,99

ності сільськогосподарського виробництва за 1986–1990 рр. несучасні; 2) не врахована динаміка собівартості сільськогосподарської продукції; 3) норма рентабельності 35% та термін капіталізації 33 роки зараз неактуальні; 4) складність оновлення рентного доходу через кожні п'ять-сім років до законодавства; 5) зміна меж сучасних сільськогосподарських підприємств виключає їх у ланці оцінки: Україна – область – район – колективне сільськогосподарське підприємство – земельна ділянка; 6) оцінка проводиться в розрізі адміністративних районів без урахування природно-сільськогосподарських районів, що порушує ст. 179 ЗК [3]. Для запобігання такій ситуації було розроблено нову Методику, в основу якої покладено норматив рентного доходу 2012 р. Період аналізу даних для визначення рентного доходу 2008–2012 рр. має свої відмінності і спільне (табл. 1).

Диференціальний рентний дохід з орних земель визначається за формулою: $R_{дн} = R_{дод} + V_{п} + V_{д}$, де $R_{дод}$ – рентний дохід, що вираховується від частини результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств; $V_{п}$ – витрати на виплату орендної плати власникам земельних ділянок (земельних часток (паїв)); $V_{д}$ – витрати на виплату орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності [3]. Загальний рентний дохід ($R_{здн}$) обчислюється як сума диференціального ($R_{дн}$) та абсолютного ($R_{абс}$) рентних доходів: $R_{здн} = R_{дн} + R_{абс}$. Методологія змінилася між Методикою 1995 р. та Новою Методикою (табл. 2).

У Методиці 2016 р. абсолютний рентний дохід створюється підтримкою сільського господарства державою (табл. 3).

Нова Методика показує зниження вартості сільськогосподарських угідь. Наприклад, на ріллі замість 31 265,84 грн./га одержуємо 28 735,23 грн./га, що на 2 530,61 грн./га менше.

На рівні області. Диференціація нормативів капіталізованого рентного доходу на багаторічних насадженнях по областях проводиться з урахуванням відношення балу бонітету області до аналогічного по Україні [3]. Нова Методика показує зниження вартості сільськогосподарських угідь. Наприклад, у Харківській області на ріллі замість 32 508 грн./га, одержуємо 26 670,06 грн./га, що на 5 837,94 грн./га менше (4).

На рівні природно-сільськогосподарського району. Диференціація нормативів капіталізованого рентного доходу ріллі, багаторічних насаджень та кормових угідь у природно-сільськогосподарських районах області розраховується як добуток нормативу капіталізованого рентного доходу з відповідного угіддя області на середній бал бонітету цього угіддя по природно-сільськогосподарському району, поділений на середній бал бонітету відповідного угіддя області (табл. 5) [3].

Відповідно до природно-сільськогосподарського районування території Харківської області виділено шість

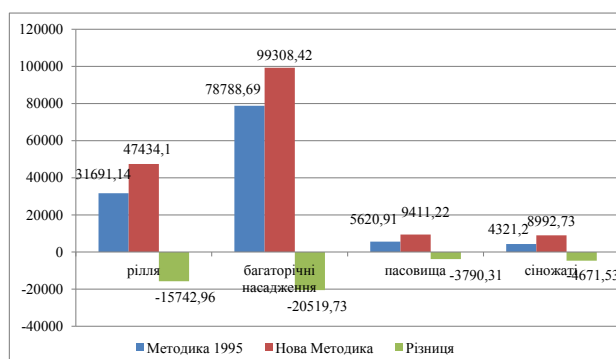


Рис. 1. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь станом на 01.01.2016 р. Харківського району природно-сільськогосподарського району

природно-сільськогосподарських районів. Результати порівняння показують, що по Харківському району (2) вартість ріллі замість 31 691,14 грн. стала 47 434,1 грн., що більше в 1,5 рази; пасовищ більше в 1,67 рази, сіножатей – 2,08, багаторічних насаджень – 1,26 рази (рис. 1).

На рівні агрогосподарських груп. Проведемо порівняння вартості агрогрупи 52 г в Харківському (2) природно-сільськогосподарському районі. Бал бонітету 52 г – 44. Станом на 01.07.1995 р. середній бал бонітету – 51 та грошова оцінка 1 га ріллі – 3 763 грн. по земельно-оціночному району (2) (табл. 6).

На рівні земельної ділянки. Сільськогосподарською інфраструктурою вважаються землі, зайняті під господарськими будівлями і дворами та під господарськими шляхами і прогонами. Кожна земельна ділянка має свої відмінності у забезпеченості сільськогосподарською інфраструктурою. Для нівелювання цієї різниці вводиться *Кінф*. За Новою Методикою земельна ділянка площею 30,5 га (30 га ріллі, 0,5 га під польовими шляхами) в результаті оцінювання має вартість 1 137 018,4 грн., що на 370 216,97 грн. більше, ніж за Методикою 1995 р. (табл. 7).

Висновки. За Нової Методики зниження нормативної грошової оцінки по Україні відбудеться приблизно на 10%. Збільшення результатів у Житомирській області – на 41%, Закарпатській – 23%, Чернігівській – 16%. Для Харківської області зниження набуде 18%, Запорізької та Донецької – 29%. У межах природно-сільськогосподарських районів, агрогруп та земельних ділянок відбуваються коливання в більшу або в меншу сторону в залежності від балів бонітету агрогруп. Прогресивним є застосування коефіцієнту інфраструктури для окремої земельної ділянки. Нова Методика вперше розглядає земельну ділянку невідокремленою, а з урахуванням сукупності обслуговуючих факторів, що сприятиме консолідації земель.

Список використаних джерел:

1. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова КМУ від 23.03.1995 р. № 213. Редакція від 20.05.2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p>.
2. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Наказ Держкомзему, Мінбудархітектури, Мінагрополітики України та УААН від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>.
3. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2013. – № 3. – С. 30–51.
4. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова КМУ від 31.11.2011 р. № 1185 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-p>.

Аннотация. В работе рассмотрены научно-методические подходы к нормативной денежной оценке земель сельскохозяйственного назначения, что обусловлено неактуальными и несовременными экономическими показателями деятельности, отсутствием в иерархическом оценочном звене коллективных сельскохозяйственных предприятий, введением в процедуру оценки норматива капитализированного рентного дохода, использованием природно-сельскохозяйственного районирования в земельно-оценочном процессе. Это приводит к использованию результативных показателей финансово-экономической деятельности агропредприятий за более-менее стабильные 2008–2011 гг. Учитывая указанное, требуют углубленного изучения теоретико-методологические основы нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения. В частности, с новых позиций необходимо сравнить влияние компонентов денежной оценки различными подходами, чтобы определить резервы увеличения стоимостных показателей, которые влияют на бюджетные и товарно-финансовые сферы аграрного государства.

Ключевые слова: нормативная денежная оценка рентного дохода, ставка капитализации, природно-сельскохозяйственное районирование, агрогруппа.

Summary. This article examines the scientific and methodological approaches to regulatory monetary value of agricultural land due to irrelevant and imperfect indicators of economic activity, lack of hierarchical link an estimated collective farms in driving assessment procedure regulation capitalized rental income, use of natural and agricultural zoning in land- the assessment process. This leads to the use of performance indicators of financial and economic activity agribusinesses in more or less stable 2008-2011. It's considered the need of in-depth study of theoretical and methodological principles of normative monetary value of agricultural land. In particular, a new position to compare the impact of monetary assessment components on different approaches to determine the reserves to increase cost factors that affect the budgetary and financial commodity and agricultural areas of the state.

Key words: normative monetary valuation of rental income capitalization rate, natural-agricultural zoning, agro-industrial group.