

УДК 332.64

*М. П. Мартинюк,
здобувач, Національний науковий центр „Інститут аграрної економіки”*

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

*М. P. Martyniuk
competitor of a scientific degree, National Science Center
"Institute of Agrarian Economics"*

IMPROVEMENT OF METHODOLOGICAL APPROACHES TO ESTIMATE LAND FOR AGRICULTURAL APPOINTMENTS

У статті обґрунтовано необхідність удосконалення існуючих методичних підходів до визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Проаналізовано нові методичні підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що ґрунтується на сучасній інформаційній основі, у результаті чого встановлено, що в нинішніх умовах економічного розвитку найбільш прийнятним є методологічний підхід, який передбачає застосування нормативних показників урожайності (за природною родючістю) і нормативних виробничих витрат (за технологічними картами). Встановлено, що через недоступність даних щодо нормативної (природної) урожайності, яка покладена в основу розрахунку нормативної грошової оцінки за новим методичним підходом, можливості застосування даного підходу є обмеженими. Запропоновано алгоритм визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яку пропонується проводити окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення, який враховує бал бонітету агропромислових груп ґрунтів за природно-сільськогосподарськими районами, сучасний економічний стан суб'єктів господарювання, термін капіталізації на рівні 25 років, реальні зміни в економіці за п'ять попередніх років та темп економічного зростання на рівні 1,94%, передбачений за методиками Світового банку для країн, що розвиваються.

The article substantiates the need to improve existing methodical approaches to the definition of normative monetary valuation of agricultural land. The new methodical approaches to the normative monetary valuation of agricultural land, based on the modern information basis, have been analyzed. As a result, it has been established that in the current conditions of economic development, the most appropriate methodological approach is to apply normative indicators of yield (by natural fertility) and standard production costs (for technological cards). It is established that due to the unavailability of data on normative (natural) productivity, which is the basis for the calculation of normative monetary valuation under the new methodological approach, the possibilities of using this approach are limited. The algorithm of determining the normative monetary valuation of agricultural land proposed for separate agricultural land (arable land, perennial plantations, hayfields, pastures, reeds) and non-agricultural lands on agricultural lands, which takes into account the score of the

agronomic groups of soils for natural and agricultural areas, is proposed. modern economic condition of economic entities, capitalization at the level of 25 years, real changes in the economy over the past five years, and the economic growth rate of 1.94%, provided by the World Bank's methodology for developing countries.

Ключові слова: *нормативна грошова оцінка, землі сільськогосподарського призначення, рентний дохід, регулювання земельних відносин, бонітування.*

Key words: *normative monetary valuation, agricultural land, rent income, regulation of land relations, boniting.*

Постановка проблеми. Земля є основним і незамінним виробничим ресурсом у сільському господарстві, що займає особливе місце у суспільно-політичній та економічній діяльності соціуму. Специфіка землі, як засобу сільськогосподарського виробництва полягає у тому, що кожна земельна ділянка має властивий лише їй ґрунтовий покрив, певний рівень родючості, технологічні властивості, рельєф, межі та прив'язку до конкретної території. У зв'язку з цим, земельні ділянки різняться за ефективністю їх використання та дохідністю. Тому, при включенні земель сільськогосподарського призначення в економічний обіг виникає необхідність їх неупередженої оцінки, що враховуватиме якісний стан земельної ділянки, рівень її природної родючості, розмір диференціального рентного доходу, згенерованого конкретною земельною ділянкою тощо.

Аналіз останніх публікацій. Питання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення досить широко висвітлені у працях вітчизняних учених: В. М. Заяця [1], М. Г. Лихогруда, Ю. М. Манцевича [4], А. Г. Мартина [2], В. Я. Месель-Веселяка [3], Ю. М. Палехи [4], Н. А. Солов'яненко [5], А. М. Третьяка [6], М. М. Федорова [10], Ходаківської О.В. [7] та ін.

Незважаючи на значну кількість наукових праць у яких висвітлено теоретико-методичні засади оцінки земель та розкрито прикладні її аспекти, нині залишається низка питань, що потребують поглиблених наукових досліджень, зумовлених змінами в національній економіці.

Мета статті – охарактеризувати сучасний стан нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні та розробити пропозиції щодо удосконалення існуючих методичних підходів.

Виклад основного матеріалу. Необхідність розроблення й запровадження нормативної грошової оцінки земель вперше в Україні виникла у 1995 році. Основною передумовою її введення послугувало створення умов для економічного регулювання земельних відносин при паюванні земель і передачі їх у власність та запровадженні платності землекористування – визначенні ставок земельного податку й орендної плати, розрахунку втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва. Крім того передбачалося, що вона відіграватиме роль економічного регулятора при передачі земель у спадщину, заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельних ділянок та прав оренди на них, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів агроформувань, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів тощо [8, с. 243; 10, с. 327]. Принципове значення методики розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення полягало у тому, що в її основу покладено рентну концепцію землекористування.

Однак з часом стало очевидним, що фактичні дані нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення не відповідають загальним змінам в економічній системі, які є надто динамічними. Опіраючись на ці обставини було прийнято рішення щодо коригування значення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення шляхом її індексації на відповідний коефіцієнт. В основу розрахунку коригуючого коефіцієнта покладено зміни загального рівня споживчих цін на товари та послуги у часі. Таким чином з 2000 року, грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, щорічно, станом на 1 січня уточнювалася на коефіцієнт індексації. Однак даний підхід не дозволив остаточно актуалізувати показники нормативної грошової оцінки земельних угідь, оскільки ураховував лише зміни рівня цін на товари і послуги не виробничого призначення.

Згодом, для урахування змін у рентному доході, створюваному при вирощуванні зернових культур, до проіндексованої у попередні періоди оцінки орних земель введено коефіцієнт 1,756 (постанова КМУ № 1185 від 31.10. 2011 р.) [9]. У результаті в перший рік після індексації нормативна грошова оцінка ріллі зросла із 11755 грн/га до 20642 грн/га, або на 75,6%.

Незважаючи на суттєве підвищення показників нормативної грошової оцінки орних угідь, досягти їх відповідності тогочасним умовам господарювання так і не вдалося. Крім того, діюча на той час методика розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, унеможливила актуалізацію показників, оскільки не враховувала динаміку змін собівартості вирощеної продукції та темпи росту виробничих витрат. Таким чином, методичні підходи, покладені в її основу 1995 р. поступово втратили свою актуальність як повноцінної методичної основи для розрахунку грошової оцінки земель.

Відтоді розпочався і триває донині пошук нових методичних підходів до визначення грошової оцінки сільськогосподарських угідь, що відповідали б сучасним господарсько-технологічним, економічним, природно-кліматичним та інституційно-правовим умовам сільськогосподарського землекористування.

Найбільше у цьому відношенні зроблено науковцями ННЦ «Інститут аграрної економіки», які у співпраці з ННЦ «Інститут ґрунтознавства і агрохімії ім. О.Н. Соколовського» запропонували нову методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що ґрунтується на сучасній інформаційній основі. Вчені довели, що в нинішніх умовах економічного розвитку найбільш прийнятним є методологічний підхід, який передбачає застосування нормативних показників урожайності (за природною родючістю) і нормативних виробничих витрат (за технологічними картами) [3, 10].

З огляду на це, в основу розрахунку нормативного диференціального рентного доходу при вирощуванні зернових культур (без урахування кукурудзи) покладено такі показники, як: урожайність (за природною родючістю); нормативні (технологічні) витрати при вирощуванні зернових культур (без застосування мінеральних і органічних добрив); поточну біржову або нормативну ціну реалізації зернових культур (без урахування кукурудзи), яка у розрахунку нормативного диференціального рентного доходу приймається як незмінна величина для усіх агрогруп ґрунтів (табл.).

Даний методичний підхід має свої суттєві переваги, оскільки забезпечує проведення нормативної грошової оцінки за кожною агровиробничою групою ґрунтів. Це слугує підставою для складання оцінювальних шкал, що у результаті дозволяє оцінити окрему земельну ділянку (враховуючи структуру ґрунтового покриву), земельний масив або ж усе землекористування господарюючого суб'єкта. Однак, як показала практика дані щодо нормативної урожайності, яка покладена в основу розрахунку, є недоступними для користувача, що обмежує можливості застосування даного підходу.

Таблиця.

Основні характеристики методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (розробленої ННЦ «Інститут аграрної економіки»)

Основні критерії	Ключові характеристики
<p>В основу методики нормативної грошової оцінки земель покладено критерій – нормативний диференціальний (рентний) дохід при вирощуванні зернових культур (без кукурудзи), який визначається за показниками:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ нормативної (природної) урожайності зернових культур (без кукурудзи), одержаної без внесення добрив в умовах польових дослідів, проведених Агрохімічною службою і Географічною мережею; ➤ нормативних (технологічних) витрат на вирощування урожаю зернових культур у конкретних природно-економічних зонах; ➤ реалізаційних (біржових) цін на зерно (без кукурудзи); ➤ коефіцієнта норми рентабельності, що забезпечує розширене відтворення виробництва; ➤ терміну капіталізації диференціального рентного доходу. 	<p>1. <u>Нормативний диференціальний рентний дохід</u> по кожній агровиробничій групі ґрунтів:</p> <p>а) у грошовому виразі:</p> $D_{нрд} = (V_n \times C_p - Z_n - Z_n \times K_{нр}) \cdot$ <p>б) у натуральному виразі:</p> $D_{нрд} = \frac{(V_n \times C_p - Z_n - Z_n \times K_{нр})}{C_p}, \text{ де}$ <p>Днрд – нормативний диференціальний рентний дохід з гектар орних земель, ц; Ун – нормативна урожайність зернових культур з гектара, ц; Цр – поточна біржова або нормативна ціна реалізації центнера зерна (у гривнях); Зн – нормативні (технологічні) витрати на гектар вирощування зернових культур (у гривнях); Кнр – коефіцієнт норми рентабельності.</p>
<p>Існуючі переваги</p> <p>Переваги методики наступні:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ забезпечується надійність показників оцінки земель за диференціальним рентним доходом, підтверджених багаторічними дослідними даними та обґрунтованими нормативами виробничих витрат; ➤ зникає потреба збирання багаторічних фактичних даних про урожайність і витрати на виробництво продукції, що забезпечує економію коштів, часу та підвищує наукову обґрунтованість оцінки земель; ➤ підвищується достовірність і значимість показників нормативної грошової оцінки земель; є можливість одержати не лише сучасні показники оцінки, а й оціночні показники на перспективу, з урахуванням використання новітніх технологій та запровадження інновацій; ➤ з'являється можливість коригування показників у зв'язку з необхідністю внесення змін до 	<p>Крім диференціального рентного доходу (Днрд), у сільськогосподарському виробництві створюється абсолютний рентний дохід (Анрд), сума яких складає загальний рентний дохід (Рндз).</p> <p>2. <u>Нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів</u> орних земель:</p> <p>а) для нормативної грошової оцінки у натуральному виразі</p> $\Gamma_{ноз} = P_{ндз} \times T_k$ <p>б) для нормативної грошової оцінки у грошовому виразі</p> $\Gamma_{ноз} = P_{ндз} \times C_p \times T_k$ <p>де Гноз – нормативна грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів орних земель (у центнерах або гривнях); Тк - термін капіталізації загального рентного доходу (в роках), на рівні 25 років; Цр – поточна біржова або нормативна ціна реалізації</p>

технологічних карт.	центнера зерна, грн.
Наявні недоліки	3. <u>Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки</u> визначається на основі шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів:
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Не враховує: змін у структурі посівних площ; темпів економічного зростання. ➤ Дані щодо нормативної урожайності (природної родючості) є недоступними для користувача. 	$G_{\text{нозд}} = \frac{\sum (P_{\text{ндза}} \times P_{\text{агр}})}{\sum P_{\text{агр}}} \times T_{\kappa}$
	де $G_{\text{нозд}}$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки (у гривнях); $P_{\text{ндза}}$ – загальний нормативний рентний дохід з гектара агропромислової групи ґрунтів (у гривнях); $P_{\text{агр}}$ – площа агрогрупи ґрунтів (у гектарах).

Джерело: сформовано за даними [10, 3]

З метою спрощення та приведення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у відповідність до сучасних економічних умов, та Закону України «Про оцінку земель», відповідно до якого проведення оцінки має відбуватися не рідше ніж один раз на 5-7 років, пропонуємо нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення проводити окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення (рис.).

Розрахунок нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) доцільно здійснювати за формулою [11]:

$$G_{\text{агр}} = G_{\text{у}} \times B_{\text{агр}} : B, \quad (1)$$

де $G_{\text{агр}}$ – нормативна грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн/га;

$G_{\text{у}}$ – нормативна грошова оцінка відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району АР Крим, області, міст Києва та Севастополя, грн/га;

$B_{\text{агр}}$ – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

B – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району АР Крим, області, міст Києва та Севастополя [11].

Використання природно-сільськогосподарського районування, в процесі оцінки земель сільськогосподарського призначення, у відповідності до Земельного кодексу України, дає змогу здійснити об'єктивне диференціювання регіонів України не лише за адміністративно-територіальним устроєм, а і за природними умовами, щодо ведення сільськогосподарського товаровиробництва.

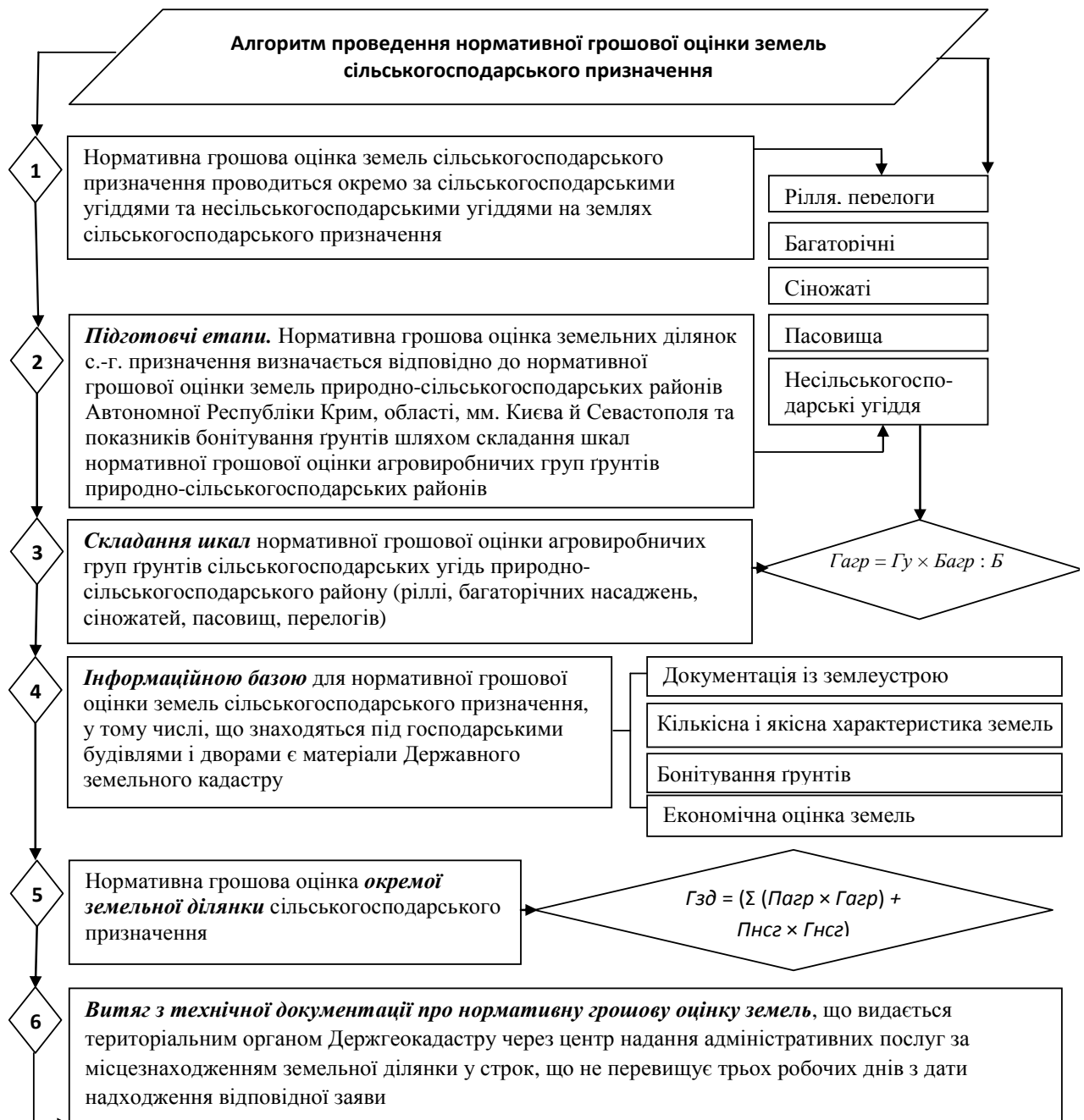


Рис. Алгоритм проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення
Джерело: сформовано автором

З метою приведення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення до сучасних організаційно-економічних та технологічних умов ведення сільського господарства, нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення доцільно здійснювати за формулою [11]:

$$G_{зд} = (\Sigma (P_{agr} \times G_{agr}) + P_{нсг} \times G_{нсг}), \quad (2)$$

де $G_{зд}$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, грн;
 P_{agr} – площа агро виробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, га;
 $P_{нсг}$ – площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), га;
 $G_{нсг}$ – нормативна грошова оцінка несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, грн/га.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення пропонуємо здійснювати за алгоритмом, який враховує бал бонітету агровиробничих груп ґрунтів за природно-сільськогосподарськими районами, сучасний економічний стан суб'єктів господарювання, термін капіталізації на рівні 25 років, реальні зміни в економіці за п'ять попередніх років та темп економічного зростання на рівні 1,94%, передбачений за методиками Світового банку для країн, що розвиваються.

Звичайно, ми розуміємо, що фактичні дані про результати фінансово-економічної діяльності сільськогосподарських підприємств (показники урожайності зернових культур за 2010-2014 роки та витрати на їх вирощування) не відображають різницевої (рентний) дохід на різних за родючістю ґрунтах, оскільки на ці показники впливають такі фактори, як внесення добрив і різні технології виробництва. Проте беручи до уваги той факт, що дані чинники є об'єктивними умовами формування диференціальної ренти другого порядку (диференціальна рента II), вважаємо застосування такого підходу цілком прийнятним.

Висновки. Очікується, що розрахунок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення відповідно до запропонованих методичних підходів дозволить отримати об'єктивні показники та матиме позитивний вплив на розвиток сільських територій.

Запропоновані методичні засади сприятимуть приведенню нормативної грошової оцінки земель в Україні у відповідність з вимогами Закону України «Про оцінку земель», що підвищить достовірність показників, які використовуються під час проведення оцінки, удосконалив регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель та сприятиме інформаційному забезпеченню об'єктивності плати за землю.

Література.

1. Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: моногр. / Заяць В.М. – К.: ННЦ ІАЕ, 2011. – 408 с.
2. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://goo.gl/f4i1BM>.
3. Месель-Веселяк В.Я. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / В. Я. Месель-Веселяк, М. М. Федоров // *Економіка АПК*. – 2016. – № 2. – С. 22–29.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2002. – 256 с.
5. Солов'яненко Н.А. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення у регулюванні земельних відносин / Н.А. Солов'яненко // *Землевпорядний вісник*. – 2015. – № 3. – С. 43–46.
6. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / А. М. Третяк, В. М. Третяк, Н. А. Третяк, О. Ф. Ковалишин // *Економіст*. – 2016. – №5. – С. 38–40.
7. Ходаківська О.В. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення: рентоутворюючі чинники / О.В. Ходаківська, І.В. Юрченко // *Землевпорядний вісник*. – 2017. - № 7. – С. 14-18.
8. Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / М. М. Федоров, В. Я. Месель-Веселяк, В. С. Губарев та ін. // Наказ Держкомзему України, Держкоммістобудування Мінсільгоспроду та Української академії аграрних наук від 27. 11. 1995 р. №76/230/325/150. Земельне законодавство України // *Урожай*. – 2002. – Кн. 2. – 672 с.
9. Постанова "Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" №1185 [Електронний ресурс] // Кабінет Міністрів України. – 2011. – Режим доступу до ресурсу: <https://goo.gl/oi6qEv>.
10. Федоров М.М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / М.М. Федоров // *Методичне забезпеч. нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: мат. круг. столу, 11 листоп. 2015 р.* – К.: НААН України, 2015. – С. 10–16.
11. Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» № 831 від 30.11.2016 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>.

References.

1. Zayats, V.M. (2011), *Rozvytok rynku sil's'koghospodars'kykh zemelj: monoghr.* [Development of the agricultural land market: monograf], NSC IAE, Kyiv, Ukraine.
2. Martin, A.G. (2016), "The updating of the methodological principles of normative monetary valuation of agricultural lands", available at: <http://goo.gl/f4i1BM> (Accessed 15 May 2018).
3. Mesel-Veselyak, V.Ya. and Fedorov, M.M. (2016), "New methodological approaches to improving the normative monetary valuation of agricultural land", *Economy APK*, Vol. 2, pp. 22-29.
4. Dehtyarenko, Yu. F. Likhogrud, M.G.; Mantsevich, Yu.M. and Palekh, Yu.M. (2002), *Metodychni osnovy ghroshovoji ocinky zemelj v Ukraini* [Methodological basis of monetary valuation of land in Ukraine], Profi, Kyiv, Ukraine.
5. Solovyanenko, N.A. (2015), "Normative monetary valuation of agricultural land in the regulation of land relations", *Land Management Gazette*, Vol. 3, pp. 43-46.

6. Tretyak, A.M. Tretyak, V.M. Tretiak, N.A. and Kovalishin, O. F. (2016), "Improving the methodology of agricultural land valuation in Ukraine", *Economist*, vol. 5, pp. 38-40.
7. Khodakivska, O.V.; Yurchenko, I.V. (2017), "Normative monetary valuation of agricultural land: rent-forming factors", *Land Management Bulletin*, Vol. 7, pp. 14-18.
8. Fedorov, M.M. Mesel-Veselyak, V. Ya. and Gubarev, V. S. (2002), "Procedure of monetary valuation of agricultural land and settlements" Order of the State Committee for Land Resources of Ukraine, State Committee for the Construction of the Ministry of Agriculture and the Ukrainian Academy of Agrarian Sciences of 27.11.1995 №76 / 230/325/150", *Land legislation of Ukraine*, vol.2, Harvest, Kyiv, Ukraine.
9. Cabinet of Ministers of Ukraine (2011), Resolution "On amendments to the Methodology of normative monetary valuation of agricultural land and settlements", available at: <https://goo.gl/oi6qEv> (Accessed 15 May 2018).
10. Fedorov, M.M. (2015), "New methodical approaches to improving the normative monetary valuation of agricultural land", *Metodychne zabezpech. normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel' sil'skohospodars'koho pryznachennia: mat. kruh. stolu* [Methodical Provider. normative monetary valuation of agricultural land: mat. circle. Table], Kyiv, Ukraine, NAAS, November 11, pp. 10-16.
11. Cabinet of Ministers of Ukraine (2016), Resolution "On Approval of the Methodology of Normative Monetary Evaluation of Agricultural Land", available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF> (Accessed 15 May 2018).

Стаття надійшла до редакції 20.05.2018 р.