

РОЗДІЛ 2. ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

НАУКОВО-ТЕОРЕТИЧНІ НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

SCIENTIFIC AND THEORETICAL DIRECTIONS FOR IMPROVING NORMATIVE MONETARY EVALUATION OF AGRICULTURAL LAND

У статті розглянуто нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення у сучасних ринкових умовах. Метою дослідження є аналіз методик нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель. Результатом дослідження показано напрями вдосконалення методик нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: сільськогосподарські угіддя, нормативна грошова оцінка, дохід, урожайність, витрати.

В статье рассмотрена нормативная денежная оценка земель сельскохозяйственного назначения в современных рыночных условиях. Целью исследования является анализ методик нормативной денежной оценки

сельскохозяйственных земель. Результатом исследования показаны направления совершенствования методик нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: сельскохозяйственные угодья, нормативная денежная оценка, доход, урожайность, затраты.

The article examines the normative monetary valuation of agricultural land in current market conditions. The purpose of the study is to analyse methods of normative monetary valuation of agricultural land. The result of the research shows directions for improving the methods of normative monetary evaluation of agricultural land.

Key words: agricultural land, normative monetary valuation, income, productivity, costs.

УДК 332.2

Гаража О.П.

к.е.н., доцент кафедри управління земельними ресурсами та кадастру Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва

Постановка проблеми. Впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення підвищить економічну зацікавленість потенційних інвесторів до аграрної діяльності і забезпечить високі показники її ефективності. Велику роль у формуванні інституціональної бази ринку земель відіграє нормативна грошова оцінка, тому необхідно розглянути методичний інструментарій до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення для забезпечення вартісного опосередкування ресурсу землі як економічної субстанції й урахування його в системі ціноутворення, оподаткування, оренди, кредитування, страхування, тощо.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Питання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення розглядали у своїх працях В.І. Сафонова, А.Г. Мартин, Д.С. Добряк, В.М. Вітвіцька, О.І. Гуторов, О.Є. Новіков, В.Я. Месель-Веселяк, Д.В. Шиян, П.Ф. Пасхавер та ін. Незважаючи на великий доробок у цій сфері, багато питань залишаються невирішеними щодо вдосконалення методологічних підходів та методик нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

Постановка завдання. Метою дослідження є аналіз методичних підходів та методик нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в умовах ринку.

Виклад основного матеріалу дослідження. Формування інституції нормативної грошової

оцінки земель сільськогосподарського призначення почалося з 1995 р. і відбувається до цього часу, але ця проблема не знаходить однозначного вирішення через наявність різних методологічних поглядів на неї. У методології нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення виникли три інституціональні напрями: природна модель, природно-господарська модель та господарська модель. Кожна із цих моделей заслуговує на увагу й аналіз з умовами адаптації до сучасних реалій господарювання у галузі сільськогосподарства на теренах України. З 1995 р. домінувала природно-господарська модель, яка методологічно трансформувалася у 2016 р. На протязі цих років вона законодавчо закріплена у відповідних Методиці та Порядку і тим самим утворює інститут нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (рис. 1).

Природна модель нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення – це модель, яка ґрунтується на природних показниках ґрунту (гумусі або природній (потенційній) урожайності певної агровиробничої групи). Природна модель відображується у двох варіантах: 1) за дохідним методичним підходом (нормативний диференціальний дохід); 2) за витратним методичним підходом (відтворення гумусу 30 см).

За дохідним методичним підходом відбувається нормативізація диференціального рентного доходу на конкретній агрогрупі від вирощування

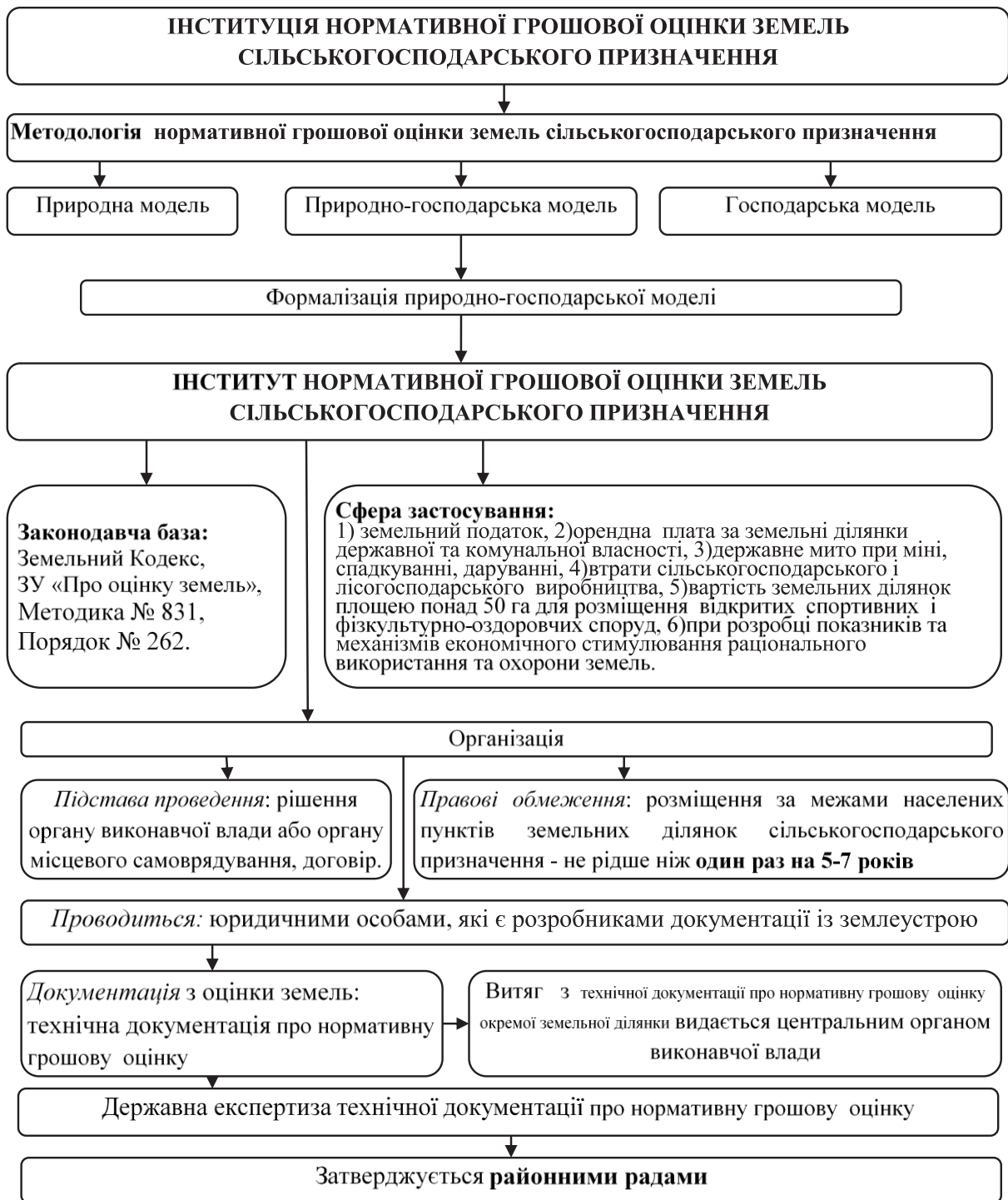


Рис. 1. Інституція нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Джерело: розроблено автором

певної культури. На нашу думку, це найбільш прийнятна модель в умовах ринкової економіки, бо вона повністю адаптується до її умов виходячи з нормативізації економічної та нормативної оцінки. До вчених, які розробляли концепцію природної моделі, належать Н.А. Солов'яненко, В.В. Медведєв, І.В. Пліско, М.В. Лісовий, В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров та ін. Оціночним критерієм нормативної грошової оцінки є нормативний

диференціальний рентний дохід. Основним показником є врожайність зернових культур без кукурудзи. Підставою для вибору є той факт, що у сівозміні завжди присутні зернові. За час ротації сівозміни вони побувають на кожному її полі. Це є основою для визначення їх показників урожайності для відображення родючості різних агрогруп ґрунтів. За допомогою польових дослідів визначається нормативний урожай зернових культур.

На окремих ґрунтах вирощувати дослідні врожаї неможливо, тому застосовують метод аналогів.

За витратним методичним підходом, якого притримуються Д.С. Добряк, А.Г. Мартин, В.М. Вітвицька, розрахунок витрат на освоєння земельної ділянки відбувається шляхом визначення вартості відтворення ресурсу. Фундаментом їхньої методики став «метод визначення вартості родючого шару ґрунту». На думку вчених, саме в родючому шарі ґрунту зосереджена найбільша потенційна природна врожайність конкретного сільськогосподарського угіддя. Цей метод передбачає визначення вартості «відтворення гумусового шару ґрунту з урахуванням збитків від утрат урожаю на період його відтворення». Базовими розрахунками є обчислення вартості рекультивації земель або імітація «методу оцінки авансованого капіталу», який ґрунтується на вирахуванні відтворення вартості об'єкта, що охоплює витрати і норми прибутку на капітал. За подібним способом вартість сільськогосподарських угідь дорівнює вартості відтворення 1 т гумусу родючого шару ґрунту з урахуванням поправних коефіцієнтів. За дослідженнями Н.М. Горбунова, Т.Г. Зарубинної, І.С. Закевалової, Б.М. Турника приходимо до висновку, що на врожайність впливає родючий шар ґрунту до 30 см, а подальше його збільшення – ні. Тому доцільно враховувати запас гумусу до 30 см у ході проведення оціночних робіт.

Природно-господарська модель нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення – це модель, яка враховує реальну господарську діяльність і природні властивості ґрунтів. Вона була закладена в Методику № 213 та Порядок 1995–2006 рр. В основу нормативної був покладений диференціальний рентний дохід по виробництву зернових культур, розрахований за даними економічної оцінки, проведеної у 1988 р. за період 1980–1986 рр. переважно із землекористувань радгоспів та колгоспів. Той проміжок часу характеризувався сталим розвитком аграрної галузі, постійними цінами на продукцію агропромислового комплексу, високим рівнем достовірної та відкритої інформації для забезпечення економічної оцінки сільськогосподарських земель.

А.Г. Мартин, А.І. Пантелеймонов, Ю.М. Вагін, С.І. Озірська, В.М. Кілочко вивчали два підходи до визначення показників економічної оцінки земель. Перший ґрунтується на використанні фактичних даних урожайності зернових культур (без кукурудзи), а другий базується на даних нормативної врожайності сільськогосподарських культур і виробничих витрат за технологічними картами вирощування сільськогосподарських культур у межах природно-сільськогосподарського району.

Господарська модель нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення – це модель, яка ґрунтується на викорис-

танні даних господарської діяльності аграрних підприємств або усереднених даних по галузі. В.І. Сафонова запропонувала методичний підхід до розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що базується на фактичних показниках усієї виробленої продукції сільськогосподарських культур (зернових, технічних, кормових і т. д.) на цих землях і фактичній рентабельності їх виробництва [1, с. 14]. Розрахунок проводиться за формулою:

$$GO_3 = \left(VBP_p - \left[\frac{VBP_p}{(1 + K_p)} * (1 + KN_{np}) \right] + AP \right) * T, \quad (1)$$

де: GO_3 – грошова оцінка 1 га землі; VBP_p – вихід валової продукції рослинництва на 1 га посівної площі; K_p – коефіцієнт рентабельності рослинництва; KN_{np} – коефіцієнт нормативного прибутку; AP – абсолютна рента; T – строк капіталізації. Запропонований автором методичний підхід може бути основою розрахунку ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення з використанням коефіцієнта співвідношення попиту та пропозиції і визначення виробничого потенціалу в сільському господарстві [1, с. 14].

Для аналізу методики В.І. Сафонові були взяті фактичні статистичні дані про основні фінансово-економічні показники діяльності сільськогосподарських підприємств. Результати показують, що нормативна грошова оцінка 1 га ріллі по Україні протягом 1990–2016 рр. коливалася від 2 201,4 грн/га (1998 р.) до 55 235,4 грн/га (1993 р.). За 27 років середнє значення становило 24 359,13 грн/га. Відповідно до Методики № 213, за період 1995–2016 рр. середнє значення нормативної грошової оцінки ріллі по Україні становило 12 698,3 грн/га, що на 47,9% менше від результату за досліджуваною методикою В.І. Сафонові. Відповідно до Методики № 831, нормативна грошова оцінка ріллі станом на 01.01.2016 в Україні становила 27 520,38 грн/га, що на 11,5% більше від середнього результату за методикою В.І. Сафонові. На аграрному ринку щорічно змінюються умови, це впливає на економічні показники результатів господарської діяльності сільськогосподарських підприємств як по галузі сільського господарства в цілому, так і окремо по галузі рослинництва, й які покладені в основу нормативної грошової оцінки за даною методикою, що і спричиняє значні коливання нормативної грошової оцінки 1 га ріллі (табл. 1).

Тільки у 1998 р. (на 68%), 2013 р. (на 22%), 1999 р. (на 7%), 2005 р. (на 2%) розрахунки були менше від показників Методики № 213, всі решта 23 роки було щорічне перевищення: 1994 р. – у 9,8 рази, 1995 р. – у 6,5 рази, 1996 р., 2001 р., 2007 р. – 2–2,4%; 2003 р., 2010 р., 2008 р., 2004 р., 2000 р., 1997 р., 2002 р., 2016 р. – 1,5–2,0%; 2015 р., 2011 р., 2009 р., 2014 р., 2006 р., 2012 р. – 1,0–1,5%. Методика В.І. Сафонові має позитивні сторони:

Таблиця 1

Нормативна грошова оцінка орних земель сільськогосподарських підприємств України (методика В.І. Сафонової)

Рік	Валова продукція сільськогосподарства в постійних цінах 2010 р., млн. грн.	у тому числі рослинництва, млн. грн.	Посівна площа, млн. га	Вихід валової продукції на 1 га посівної площі, грн.	Коефіцієнт рентабельності рослинництва	Виробничі витрати, грн/га	Коефіцієнт нормативного прибутку	Нв=ВВ* *(1+КНпр)	Нормативна вартість продукції, грн/га	Диференціальна рента, грн/га	АР=1,6ц* *70грн	ЗР= ДР+АР	Т=33	Гоз=ЗР*Т	Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі, грн	Нормативна грошова оцінка усієї ріллі, млрд. грн.
	ВП	ВПр	Пл	ВВпр/Впр/Пл	Кр=Факт.	ВВ=ВВпр/ (1+Кр)	КНпр= 0,3*Кр	Нв=ВВ* *(1+КНпр)	ДР= ВВпр-Нв	ДР=	АР=1,6ц* *70грн	ЗР= ДР+АР	Т=33	Гоз=ЗР*Т	Гор= Пл*Гоз	Пл*Гоз
1990	199161,3	117938	30,4	3879,5	0,983	1956,4	0,29	2523,8	1355,7	112	1467,7	33	48434,1	1472,4		
1991	164347	94071	29,7	3167,4	1,146	1476	0,34	1977,8	1189,6	112	1301,6	33	42952,8	1275,7		
1992	137788,3	84235,2	28,7	2935	2,065	957,6	0,62	1551,3	1383,7	112	1495,7	33	49358,1	1416,6		
1993	136473,3	91350,4	28	3262,5	2,146	1037	0,64	1700,7	1561,8	112	1673,8	33	55235,4	1546,6		
1994	107784,8	68945,1	27,3	2525,5	1,232	1131,5	0,37	1550,2	975,3	112	1087,3	33	35880,9	979,5		
1995	99448,6	67549,1	27,6	2447,4	0,555	1573,9	0,17	1841,5	605,9	112	717,9	33	23690,7	653,9		
1996	79437,3	54819,5	26,5	2068,7	0,297	1595	0,09	1738,6	330,1	112	442,1	33	14589,3	386,6		
1997	77891,4	60712,2	26,6	2282,4	0,145	1993,4	0,04	2073,1	209,3	112	321,3	33	10602,9	282		
1998	64895,8	47440,9	25	1897,6	-0,033	1962,4	-0,01	1942,8	-45,2	112	66,8	33	2204,4	55,1		
1999	59092,8	43431,9	24,4	1780	0,08	1648,1	0,02	1681,1	98,9	112	210,9	33	6959,7	169,8		
2000	57997,7	45791	22,4	2044,2	0,308	1562,8	0,09	1703,5	340,7	112	452,7	33	14939,1	334,6		
2001	69570,6	56057	22,2	2525,1	0,358	1859,4	0,11	2063,9	461,2	112	573,2	33	18915,6	419,9		
2002	67867	52738,5	21,1	2499,5	0,223	2043,7	0,07	2186,8	312,7	112	424,7	33	14015,1	295,7		
2003	50524,6	37069,6	18,3	2025,7	0,417	1429,6	0,13	1615,4	410,3	112	522,3	33	17235,9	315,4		
2004	71991	57644,4	19,3	2986,8	0,203	2482,8	0,06	2631,8	355	112	467	33	15411	297,4		
2005	72764,7	55677	18,4	3025,9	0,079	2804,4	0,02	2860,5	165,4	112	277,4	33	9154,2	168,4		
2006	78793	59071,8	18,4	3210,4	0,113	2884,5	0,03	2971	239,4	112	351,4	33	11596,2	213,4		
2007	74432,9	53076,7	18,6	2853,6	0,327	2150,4	0,1	2365,4	488,2	112	600,2	33	19806,6	368,4		
2008	101451,2	78993,1	19,5	4050,9	0,196	3387	0,06	3590,2	460,7	112	572,7	33	18899,1	368,5		
2009	96273,6	71275,2	19,2	3712,3	0,169	3175,6	0,05	3334,4	377,9	112	489,9	33	16166,7	310,4		
2010	90792	64860,6	19	3413,7	0,267	2694,3	0,08	2909,8	503,9	112	615,9	33	20324,7	386,2		
2011	117110,9	89572,9	19,5	4593,5	0,323	3472	0,1	3819,2	774,3	112	886,3	33	29247,9	570,3		
2012	110071,7	80462,6	19,5	4126,3	0,223	3373,9	0,07	3610,1	516,2	112	628,2	33	20730,6	404,2		
2013	133683,1	101297	19,8	5116	0,111	4604,9	0,03	4743	373	112	485	33	16005	316,9		
2014	139058,4	105529,5	18,8	5613,3	0,292	4344,7	0,09	4735,7	877,6	112	989,6	33	32656,8	613,9		
2015	131918,6	99584,7	18,7	5325,4	0,506	3536,1	0,15	4066,5	1258,9	112	1370,9	33	45239,7	846		
2016	145119	113392,6	18,6	6096,4	0,444	4221,9	0,13	4770,7	1325,7	112	1437,7	33	47444,1	882,5		

Джерело: авторські розрахунки на основі офіційних даних Державної служби статистики України

охоплює усі вирощувані сільськогосподарські культури, враховує фактичні витрати на виробництво, поширюється на всю посівну площу. Поряд із цим у ній невирішене питання щодо ціни зернових, яка застосовується в розрахунку абсолютної ренти: $AP=1,6$ ц зерна \times 70 грн. У Методиці № 213 була встановлена нормативна ціна 70 грн. за зерно від зернових та зернобобових (без кукурудзи на зерно), які були покладені в її основу за результатами економічної оцінки 1988 р. Проводячи оцінку земель у 1990 р., 2004 р., 2005 р., В.І. Сафонова залишає цю ціну незмінною, бо на той час не було у цьому потреби. Фактична ціна в 1995 р. становила 17 грн/ц, а нормативна ціна перевищувала її на 75%. У 2005 р. ціна зернових та зернобобових (без кукурудзи на зерно) становила 41,6 ц/га, що в 1,7 рази, або на 41%, менше від нормативної ціни. Починаючи з 2007 р. і донині ціни перевищували нормативну. У 2016 р. середня реалізаційна ціна зернових та зернобобових (без кукурудзи на зерно) становила 332,9 грн/ц, що перевищує нормативну ціну майже в 4,8 рази. Автором запропо-

новане вирішення цієї проблеми. Відповідно до ст. 18 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться не рідше ніж один раз на п'ять-сім років. Автор пропонує вибрати термін п'ять років і визначати середню ціну в наступний період, що передує розрахунковому. Визначено такі періоди:

1) 1990–1995 рр.: застосовується нормативна ціна – 70 грн/ц, розрахунок станом на 01.01.1995;

2) 1995–1999 рр.: $C_{ср}=(17+16+17,1+15+19,6)/5=16,94$ грн/ц, розрахунок станом на 01.01.2000;

3) 2000–2004 рр.: $C_{ср}=(44,1+37,4+31,0+53,5+45,3)/5=42,3$ грн/ц, розрахунок станом на 01.01.2005;

4) 2005–2009 рр.: $C_{ср}=(41,6+52+83,6+79,3+78,4)/5=67,0$ грн/ц, розрахунок станом на 01.01.2010;

5) 2010–2014 рр.: $C_{ср}=(107,1+137,1+158,1+140,1+185,7)/5=145,6$ грн/ц, розрахунок станом на 01.01.2015;

Таблиця 2

Урахування нормативної ціни у методиці В.І. Сафонові

Рік	Диференціальна рента, грн/га	Нормативна ціна, грн.	Абсолютна рента, грн/га	Загальна рента, грн/га	Грошова оцінка 1 га ріллі, грн	Грошова оцінка 1 га ріллі, грн	Різниця, грн.	Різниця, %
	$DR=VBPr-Nv$	C_n	$AP=1,6c \cdot C_n$	$ZP=DR+AP$	C_n	$C_n=70$	C_n70-C_n	C_n70/C_n
1990	1355,7	70	112	1467,7	48434,1	48434,1	0	100
1991	1189,6	70	112	1301,6	42952,8	42952,8	0	100
1992	1383,7	70	112	1495,7	49358,1	49358,1	0	100
1993	1561,8	70	112	1673,8	55235,4	55235,4	0	100
1994	975,3	70	112	1087,3	35880,9	35880,9	0	100
1995	605,9	70	112	717,9	23690,7	23690,7	0	100
1996	330,1	70	112	442,1	14589,3	14589,3	0	100
1997	209,3	70	112	321,3	10602,9	10602,9	0	100
1998	-45,2	70	112	66,8	2204,4	2204,4	0	100
1999	98,9	70	112	210,9	6959,7	6959,7	0	100
2000	340,7	16,94	27,1	367,8	12137,4	14939,1	2801,7	123,1
2001	461,2	16,94	27,1	488,3	16113,9	18915,6	2801,7	117,4
2002	312,7	16,94	27,1	339,8	11213,4	14015,1	2801,7	125
2003	410,3	16,94	27,1	437,4	14434,2	17235,9	2801,7	119,4
2004	355	16,94	27,1	382,1	12609,3	15411	2801,7	122,2
2005	165,4	42,3	67,7	233,1	7692,3	9154,2	1461,9	119
2006	239,4	42,3	67,7	307,1	10134,3	11596,2	1461,9	114,4
2007	488,2	42,3	67,7	555,9	18344,7	19806,6	1461,9	108
2008	460,7	42,3	67,7	528,4	17437,2	18899,1	1461,9	108,4
2009	377,9	42,3	67,7	445,6	14704,8	16166,7	1461,9	109,9
2010	503,9	67	107,2	611,1	20166,3	20324,7	158,4	100,8
2011	774,3	67	107,2	881,5	29089,5	29247,9	158,4	100,5
2012	516,2	67	107,2	623,4	20572,2	20730,6	158,4	100,8
2013	373	67	107,2	480,2	15846,6	16005	158,4	101
2014	877,6	67	107,2	984,8	32498,4	32656,8	158,4	100,5
2015	1258,9	145,6	233	1491,9	49232,7	45239,7	-3993	91,9
2016	1325,7	145,6	233	1558,7	51437,1	47444,1	-3993	92,2

Джерело: авторські розрахунки на основі офіційних даних Державної служби статистики України

Урахування нормативної ціни у методичному підході В.І. Сафонові*

Рік	Дата оцінки	Дата базової оцінки	Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі, грн	Кіндексації	Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі з Кінд, грн	Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі Методика №213 [2], грн	Розбіжність НГО (методика 213) – НГО (методика Сафонові з індексацією), грн.	Розбіжність НГО (методика 213) – НГО (методика Сафонові), грн
1995	01.01.1995	01.01.1995	47955,6	1	47955,6	3675,63	-44279,97	-44279,97
1996	01.01.1996	01.01.1995	47955,6	1,703	81668,4	3675,63	-77992,77	-44279,97
1997	01.01.1997	01.01.1995	47955,6	1,803	86463,9	6259,57	-80204,33	-41696,03
1998	01.01.1998	01.01.1995	47955,6	1,814	86991,5	6629,74	-80361,76	-41325,86
1999	01.01.1999	01.01.1995	47955,6	2,045	98069,2	6665,51	-91403,69	-41290,09
2000	01.01.2000	01.01.2000	12249,6	1	12249,6	7513,52	-4736,08	-4736,08
2001	01.01.2001	01.01.2000	12249,6	1,02	12494,6	8878,45	-3616,15	-3371,15
2002	01.01.2002	01.01.2000	12249,6	1,02	12494,6	9055,66	-3438,94	-3193,94
2003	01.01.2003	01.01.2000	12249,6	1,02	12494,6	9055,66	-3438,94	-3193,94
2004	01.01.2004	01.01.2000	12249,6	1,02	12494,6	9055,66	-3438,94	-3193,94
2005	01.01.2005	01.01.2005	16651,8	1	16651,8	9055,66	-7596,14	-7596,14
2006	01.01.2006	01.01.2005	16651,8	1	16651,8	9372,44	-7279,36	-7279,36
2007	01.01.2007	01.01.2005	16651,8	1,028	17118,1	9372,44	-7745,66	-7279,36
2008	01.01.2008	01.01.2005	16651,8	1,184	19715,7	9635,06	-10080,64	-7016,74
2009	01.01.2009	01.01.2005	16651,8	1,254	20881,4	11100,04	-9781,36	-5551,76
2010	01.01.2010	01.01.2010	15717,9	1	15717,9	11754,78	-3963,12	-3963,12
2011	01.01.2011	01.01.2010	15717,9	1	15717,9	11754,78	-3963,12	-3963,12
2012	01.01.2012	01.01.2010	15717,9	1	15717,9	20641,85	4923,95	4923,95
2013	01.01.2013	01.01.2010	15717,9	1	15717,9	20635,02	4917,12	4917,12
2014	01.01.2014	01.01.2010	15717,9	1,249	19631,7	20635,02	1003,32	4917,12
2015	01.01.2015	01.01.2015	24717	1	24717	25773,14	1056,14	1056,14
2016	01.01.2016	01.01.2015	24717	1,2	29660,4	30927,77	1267,37	6210,77
2016*	01.01.2016	01.01.2015	24717	1,2	29660,4	27520,38	-2140,02	2803,38

* Методика 831 з джерела [14].

Джерело: авторські розрахунки на основі офіційних даних Державної служби статистики України

6) 2015–2020 рр.: Цср=(283,2+332,9+.....)/5= = грн/ц, розрахунок станом на 01.01.2020 і далі за аналогією.

Проведемо розрахунки нормативної грошової оцінки 1 га ріллі з урахуванням нормативних цін за періоди (табл. 2).

Аналіз показує, що урахування середньої ціни реалізації зернових і зернобобових (без кукурудзи на зерно) як нормативної ціни починає діяти з 2015 р. і перебільшує на 3 993 грн. Приходимо до висновку, що нормативна ціна 70 грн. має застосовуватися у період 1990–2014 рр., а з 2015 р. потрібно застосовувати середньорічну ціну за п'ять років – 145,6 грн. (табл. 3)

Висновки з проведеного дослідження. Підводячи підсумок щодо запропонованих підходів відповідно до моделей доходимо висновку, що в сучасних умовах земля у процесі сільськогосподарського виробництва є основним засобом виробництва, перетворюючись на вагомий складник виробничого капіталу, а в подальшому й актив.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Сафорова В.І. Організаційно-економічні основи розвитку земельних відносин в аграрному природокористуванні: автореф. дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.06; Ін-т пробл. ринку та екон.-екол. дослідж. НАН України. Одеса, 2010. 36 с.
2. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр. 2013. № 3. С. 30–51.
3. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Вітвицька В.М. Методичні основи затратного підходу в економічній і грошовій оцінці сільськогосподарських земель Автономної Республіки Крим. Землеустрій і кадастр. 2009. № 2. С. 3–10.
4. Гуроров О.І. Оцінка земельних ресурсів та ефективності інвестицій: монографія. Харків: Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. 2006. 368 с.
5. Новіков О.Є. Проблеми теорії та практики існуючої грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій та кадастр. 2005. № 4. С. 61–65.
6. Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної

грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2016. № 2. С. 22–29. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2016_2_5.

7. Шیان Д.В. Грошова оцінка земель: методика, методологія. Економіка України. 1998. № 11. С. 60.

8. Пасхавер Б.Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія. Економіка АПК. 2009. № 3. С. 47–53.

9. Экономическая оценка земель Крымской области Украинской ССР. Укрземпроект. Крымский филиал. Симферополь. 1980. 418 с.

10. Рекультивация земель как часть проблемы рационального использования природных ресурсов и охраны окружающей среды / Н.М. Горбунов, Т.Г. Зарубина, И.С. Закевалова, Б.М. Турник. Почвоведение. 1976. № 1. С. 95–100.

11. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова від 23.03.1995 № 213. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p> (дата звернення: 03.04.2018).

12. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Наказ від 27.01.2006 № 18/15/21/11. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06> (дата звернення: 03.04.2018).

13. Мартин А.Г., Пантелеймонов А.І., Варін Ю.М. Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах. Землеустрій і кадастр. 2005. № 3. С. 15–22.

14. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінет Міністрів України від 16.11.2016 № 831. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF> (дата звернення: 01.01.2018).

15. Сафонова В.І. Проблеми грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення напередодні ринку землі в Україні. Агроінком. 2008. № 1–2. С. 83–88. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/agroincom_2008_1-2_24.

16. Про оцінку земель: Закон від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 03.03.2017).

REFERENCES:

1. Safonova V.I. (2010) Orhanizatsiino-ekonomichni osnovy rozvytku zemelnykh vidnosyn v aharnomu pryrodokorystuvanni: [Organizational and economic bases of development of land relations in agrarian nature management]. Odesa: ENP, pp. 36. (in Ukrainian)

2. Martyn A.H. (2013) Onovlennia metodychnykh zasad normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia. [Updating of methodical principles of normative monetary valuation of agricultural lands]. Zemleustrii i kadastr. no. 3, pp. 30 – 51 (in Ukrainian)

3. Dobriak D.S., Martyn A.H., Vitvytska V.M. (2009) Metodychni osnovy zatratnoho pidkhotu v ekonomichnii i hroshovii otsintsi silskohospodarskykh zemel Avtonomnoi Respubliky Krym [Methodical bases of cost approach in economic and monetary estimation of agricultural lands of the Autonomous Republic of Crimea]. Zemleustrii i kadastr. no. 2. pp. 3–10 (in Ukrainian)

4. Hutorov O.I. (2006) Otsinka zemelnykh resursiv ta efektyvnosti investytsii: [Land valuation and investment efficiency]. Kharkiv: Khark. nats. ahrar. un-t im. V.V. Dokuchaieva. pp. 368 (in Ukrainian)

5. Novikov O.Ie. (2005) Problemy teorii ta praktyky isnuiuchoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Problems of the theory and practice of the existing monetary valuation of agricultural land]. Zemleustrii ta kadastr. no.4. pp. 61-65 (in Ukrainian)

6. Mesel-Veseliak V. Ya., Fedorov M. M. (2016) Novi metodychni pidkhody shchodo udoskonalennia normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia [New methodological approaches to improving the normative monetary valuation of agricultural land]. Ekonomika APK. no. 2. pp. 22-29 (in Ukrainian)

7. Shyian D.V. (1998) Hroshova otsinka zemel: metodyka, metodolohiia [Monetary valuation of land: methodology, methodology]. Ekonomika Ukrainy. no. 11. pp. 60 (in Ukrainian)

8. Paskhaver B.Y. (2009) Rynok zemli : svitovy dosvid ta natsionalna stratehiia [Land market: world experience and national strategy]. Ekonomika APK. no. 3. pp. 47–53 (in Ukrainian)

9. Экономическая otsenka zemel Крымской области Украйнской ССР. (1980) [Economic evaluation of lands in the Crimean Region of the Ukrainian SSR]. Ukrzemproekt. Крымский fylal. Symferopol. 1980. 418 p. (in Russian)

10. Horbunov N.M., Zarubyna T.H., Zakevalova Y.S., Turnyk B.M. (1976) Rekulyvatsiia zemel kak chast problemy ratsyonalnoho yspolzovaniia pryrodnykh resursov y okhrany okruzhaiushchei sredy [Reclamation of land as part of the problem of rational use of natural resources and environmental protection]. Pochvovedenie. no.1. pp. 95-100 (in Russian)

11. Metodyka normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia ta naselenykh punktiv [Methodology of normative monetary valuation of agricultural land and settlements]: Postanova vid 23.03.1995 roku № 213. Baza danykh Zakonodavstvo Ukrainy / VR Ukrainy. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p> (in Ukrainian)

12. Pro poriadok normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia ta naselenykh punktiv [On the procedure of normative monetary valuation of agricultural land and settlements]: Nakaz vid 27.01.2006 roku № 18/15/21/11. Baza danykh Zakonodavstvo Ukrainy / VR Ukrainy. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06> (data zvernennia: 03.04.2018) (in Ukrainian)

13. Martyn A.H., Panteleimonov A.I., Vahin Yu.M. (2005) Ekonomichna otsinka zemel silskohospodarskoho pryznachennia v suchasnykh umovakh [Economic appraisal of agricultural land in modern conditions]. Zemleustrii i kadastr. no. 3. pp. 15-22 (in Ukrainian)

14. Metodyka normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Methodology of normative monetary valuation of agricultural land]: Postanova Kabinet Ministriv Ukrainy vid 16.11.2016 № 831 Baza danykh Zakonodavstvo Ukrainy / VR Ukrainy. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF> (in Ukrainian)

15. Safonova V. I. (2008) Problemy hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia

naperedodni rynku zemli v Ukraini [Problems of monetary valuation of agricultural land before the land market in Ukraine]. Ahroinkom. 2008. no. 1-2. pp. 83-88 (in Ukrainian)

16. Pro otsinku zemel [About land valuation]: Zakon vid 11.12.2003 № 1378-IV. Baza danykh Zakonodavstvo Ukrainy / VR Ukrainy. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (in Ukrainian)

Garazha Y.P.

Candidate of Economic Sciences, Senior Lecturer
at Department of Land Management and Cadastre
Kharkiv National Agrarian University named after V.V. Dokuchayev

SCIENTIFIC AND THEORETICAL DIRECTIONS FOR IMPROVING NORMATIVE MONETARY EVALUATION OF AGRICULTURAL LAND

The article examines the normative monetary valuation of agricultural land in current market conditions. The purpose of the study is to analyse methods of normative monetary valuation of agricultural land. The result of the research shows directions for improving the methods of normative monetary evaluation of agricultural land. The introduction of the market of agricultural land will increase the economic interest of potential investors in agrarian activities and provide high-performance indicators. A normative monetary valuation plays an important role in the formation of the institutional base of the land market. Therefore, it is necessary to consider the methodical tools for the normative monetary valuation of agricultural land for the purpose of ensuring the value of the mediation of the land resource as an economic substance and taking into account it in the system of pricing, taxation, leasing, lending, insurance.

Formation of the “institution of normative monetary valuation of agricultural land” began in 1995 and it is still happening but this problem does not find a definite solution. There are many different methodological views of scientists on it. Therefore, in the methodology of normative monetary valuation of agricultural land, there were three institutional directions: the natural model, the natural-economic model, and the economic model. Each of these models deserves attention and analysis with the conditions of adaptation to the current realities of management in the field of agriculture in the territory of Ukraine. Since 1995, the natural-economic model dominated, which methodologically transformed in 2016. During these years, it is legally enshrined in the relevant Methodology and Procedure, and thus the “Institute of normative monetary valuation of agricultural land” forms.

Summing up the proposed approaches according to models, we arrive at the conclusion that under present conditions, land in the process of agricultural production is the main means of production, turning into a significant component of production capital, and in the future, the asset.