

УДК 332.642

DOI: 10.31891/2307-5740-2019-276-6-256-262

БУЯК Л. М., ПРИШЛЯК К. М., БАШУЦЬКА О. С.
Тернопільський національний економічний університет

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У статті розкрито теоретичні положення оцінки земель сільськогосподарського призначення. Проаналізовано особливості оцінки сільськогосподарських земель. Досліджено процес еволюції визначення вартості земель сільськогосподарського призначення від первіснообщинного ладу до сьогодення. Узагальнено наукові принципи щодо здійснення оцінки сільськогосподарських земель та методичні підходи до визначення вартості землі. Розглянуто такі методичні підходи, як капіталізація чистого операційного або рентного доходу; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на покращення земельних ділянок. Наведені види оцінки земель, зокрема: бонітування, економічна оцінка та грошова оцінка (нормативна та експертна). Досліджено особливості розвитку способів оцінки земель сільськогосподарського призначення в різні періоди і наведено способи оцінки земель України, які найкраще дозволять визначити вартість національного багатства країни.

Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, оцінка землі, бонітування ґрунтів, економічна оцінка, нормативно-грошова оцінка, експертна оцінка.

BUIAK L., PRYSHLIAK K., BASHUTSKA O.
Ternopil National Economic University

FEATURES OF ASSESSMENT OF AGRICULTURAL PROPERTY LAND

In the conditions of development of the market economy of Ukraine, land reform helps to maintain the competitive state of the economy, forms the social order and class of landowners of the country. The ultimate goal of land reform, the formation of a civilized land market, is an integral part of the economy of any developed country. As a result of land reform in Ukraine, over two thirds of agricultural land has been transferred into private ownership by citizens and legal entities. Depending on the way the property is exercised, the property owners use the land to their advantage and earn some income. To a large extent, the efficiency of management is influenced by the fact that land plots differ in quality and location, where some sites can bring additional (rent) income, others - may not compensate for the costs incurred for their cultivation. Due to this fact of land mismatch, there is a need for land valuation, which would serve as the basis for economic regulation of land relations. It is the land valuation that is the basis for the introduction of paid land use, the land market, the full functioning of land as a natural resource, the spatial basis and the basic means of production, capital.

In the article the theoretical positions of estimation of agricultural lands are disclosed. Peculiarities of agricultural lands estimation were analyzed. The process of evolution of the definition of the value of agricultural land from the primitive communal system to the present is investigated. The peculiarities of agricultural land valuation under conditions of a market economy are grounded. The scientific principles concerning the evaluation of agricultural land and methodical approaches to the determination of the value of land are generalized. Considered such methodical approaches as capitalization of net operating or rent income; comparison of prices for the sale of such land plots; taking into account expenses for improvement of land plots. The following types of land valuation, in particular: appraisal, economic evaluation and monetary valuation (normative and expert). The peculiarities of development of methods of estimation of agricultural lands in different periods and the ways of estimation of lands of Ukraine are described, which will allow to determine the value of national wealth of the country.

Keywords: agricultural lands, land valuation, soil tax assessment, economic evaluation, normative-monetary assessment, expert evaluation.

Постановка проблеми. В умовах розвитку ринкової економіки України земельна реформа сприяє підтримці конкурентного стану економіки, формує суспільний лад та клас землевласників країни. Кінцева мета земельної реформи – формування цивілізованого ринку землі, що є невід’ємною частиною економіки будь-якої розвинутої країни.

У результаті земельної реформи в Україні понад дві третини сільськогосподарських угідь передано у приватну власність громадянам та юридичним особам [15, с. 6]. Залежно від способу реалізації права власності, суб’єкти права власності використовують земельні ділянки у своїх інтересах і отримують певний дохід. Значною мірою на ефективність господарювання, впливає те, що земельні ділянки різняться між собою за якістю та місцем розташуванням, коли одні ділянки можуть приносити додатковий (рентний) дохід, інші можуть не відшкодовувати витрати понесені на їх обробіток. Через цей факт невідповідності ділянок постає потреба у здійсненні оцінки земель, яка б слугувала основою економічного регулювання земельних відносин. Саме оцінка земель є основою запровадження платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу, просторового базису та основного засобу виробництва, капіталу [16].

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Значний внесок у вивчення теоретичної бази та методики проведення оцінки земель зробили А. Даниленко, Ю. Дехтяренко, А. Мартин, П. Саблук, М. Ступень, А. Третяк, Г. Черевко, М. Федоров, В. Месель-Веселяк, А. Драпиковський, Л. Новаковський, В. Шиян. Питанню формуванню і вдосконаленню методологічних основ для здійснення грошової оцінки сільськогосподарських земель присвячені праці Г. Гуцуляк, Д. Добряк, О. Дорош, О. Ковалишин. Ці відомі науковці вже обґрунтували теоретичні засади формування земельних відносинах, розробили методику

грошової оцінки землі, визначили ставлення до власності на землю, розкрили суть економічної оцінки землі. Проте складність і багатогранність проблеми оцінки земель потребує продовження вивчення даного питання і поглиблення наукових пошуків у цій сфері.

Мета дослідження. Метою дослідження є аналіз та обґрунтування методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в умовах ринкової економіки.

Вклад основного матеріалу. Із розвитком ринкових відносин у сучасній Україні, оскільки земля поступово стає товаром, тобто об'єктом господарського обороту, то вона повинна мати споживчу і ринкову вартість. Ринок землі має перспективи для розвитку та переходу на якісно новий рівень відносин між його суб'єктами, через величину незадоволеного попиту населення і юридичних осіб. Темпи його розвитку значною мірою залежать від удосконалення правової бази та механізму земельних відносин. Потреба проведення достовірної оцінки земель виникає в необхідності включення вартості земельних ділянок як активів в економічний оборот та підготовкою до формування ринку сільськогосподарських земель. Саме це дасть змогу врахувати весь потенціал сільськогосподарських підприємств.

Актуальність проведення достовірної оцінки сільськогосподарських земель посилюється також суперечливістю ринкових трансформацій земельних відносин і нагальною необхідністю активного державного втручання у ці процеси шляхом застосування системи адміністративно-правових та економічних важелів. Включення земельних ділянок у ринковий оборот і визначення приватної власності на них зумовлюють те, що рента залишається в руках приватних осіб і певна її частка не надходить суспільству, не акумулюється у спеціальних фондах для фінансування заходів із раціонального використання та охорони земель [1, с. 97]. Сьогодні суб'єкти, які привласнюють земельну ренту, майже не зважають на необхідність збереження земель та їх охорону. Ціна землі на ринку залежить від попиту на неї. Але до появи на ринку засобів виробництва вона має вихідну "стартову" економічну оцінку, яка формується у земельному кадастрі (зведення даних про землю) [6, с. 222].

Вимірювання вартості землі, змінювалося з розвитком цивілізацій, тому варто дослідити процес еволюції вартості, що давало змогу різним народам говорити про багатство націй. Так ще за первіснообщинного ладу в інтересах общини проводився облік земель, хоча він і був примітивним, з появою приватної власності на засоби виробництва виникла необхідність більш ретельнішого обліку. Тоді облік землі вели окремі землевласники, та рабовласницька держава. Земля у цей час стала основним засобом виробництва у сільському господарстві і тому підлягала обліку. За рабовласницького ладу зароджується земельний кадастр як спеціальний земельно-обліковий захід [9, с. 8].

Внутрішньогосподарський облік, який проводився з метою управління та контролю в поміщицьких господарствах продовжував формуватися в епоху феодалізму. Тоді починає формуватися система земельного кадастру, виникає земельна реєстрація, яка узаконює право приватної власності на землю.

В епоху капіталізму оскільки земля була основним джерелом прибутку, уряди капіталістичних держав, з метою упорядкування оподаткування, вели земельні кадастри, які були докладним описом земельної власності та містили дані про розміри, місце розташування, конфігурацію земельної власності й окремих угідь, господарський стан, якість і доходність земель, головним чином, для земельного оподаткування і розкладки інших платежів, а також для встановлення цін на землю з метою купівлі-продажу. Земельні кадастри, створені в різний час у капіталістичних державах, поділяються на три основні види: маєтків, угідь і окремих ділянок – парцел. Кадастр маєтків передбачає порівняльну оцінку маєтків, кадастр угідь – оцінку ріллі, сінокосів, пасовищ й інших угідь, кадастр парцел – оцінку окремих ділянок у межах угідь кожної земельної власності [9, с. 10]. Під час кадастру за даними ринкових цін на землю, проводили порівняльну оцінку землі. Ринкові ціни на землю в умовах приватної власності часто були показниками її якості. Вважалося, що ціна на землі відображає її дійсну прибутковість, доходність. Тому земельний кадастр, який проводився на основі ринкових цін на землю, отримав назву реального земельного кадастру.

У XVI ст. опис земель робили так звані писці, міряльники і дозорники, було створено Помісний наказ – спеціальний орган, який виступав загальнодержавним керівним центром, що проводив описові роботи земельних ділянок. Писцеві книги, які тоді велися, відображали всі операції купівлі-продажу, обміну земельних ділянок, передача землі у спадщину та підтверджували ці операції відповідними документами. При заповненні таких книг писці перевіряли права власності на описувані землі, тому писцеві книги мали юридичний та правовий характер. Також в писцевих книгах були записи про розміри оподаткування та оцінка майна [14]. Пізніше оціночні роботи земель проводилися здебільшого за методом оцінки якості ґрунту за їх природними властивостями з урахуванням урожайності сільськогосподарських культур, який був запропонований професором В.В. Докучаєвим. Запропонований ним метод на прикладі Нижньгородської губернії (1882–1886 рр.), отримав назву бонітування ґрунтів, даний метод полягає у всесторонній класифікації ґрунтів за геологічними, хімічними та фізичними властивостями. Проф. В.В. Докучаєв критично поставився до складання кадастру без класифікації ґрунтів і розробив метод оцінки якості землі за ґрунтами [5, с. 30].

В усі історичні періоди способи оцінки землі відрізнялися і залежали від мети оцінювання. В жодному з історичних періодів економічній оцінці земельних ресурсів не надавалося значної уваги у зв'язку з відсутністю необхідності в ній. Проте з розвитком ринкових відносин в Україні виникає необхідність в

економічній оцінці землі як товару, об'єкту оподаткування, складової національного багатства країни тощо. На сьогодні немає єдиної точки зору щодо визначення сутності оцінювання землі. У Великому тлумачному словнику сучасної української мови поняття «оцінювати» визначають як:

- призначати ціну чому-небудь, визначати вартість чогось;
- визначати якості, цінність і т. ін. кого-, чого-небудь (складати уявлення, робити висновок про кого-, чого-небудь, визначати суть, характер, значення, роль і т. ін.);
- розуміти, визнавати позитивні якості, цінність і т. ін. кого-, чого-небудь [4, с. 693].

У словнику-довіднику з управління оцінку нерухомості характеризують як оцінку вартості нерухомого майна, яка звичайно вимагається під час продажу, додаткового інвестування, страхування, обкладання податками або розподілу нерухомого майна в суді [7, с. 596].

На думку М.Г. Ступеня, оцінку землі слід розуміти як єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною та економічною родючістю та їх місцезнаходженням [11, с. 25].

Відповідно до Закону України "Про оцінку земель" [12], об'єктами оцінки земель є:

- сільськогосподарські та інші угіддя або незабудовані земельні ділянки, призначені для ведення сільськогосподарського виробництва або забезпечують його;
- забудовані земельні ділянки з розташованими на них будівлями різного призначення і використання, що розглядаються як єдині об'єкти нерухомості, в тому числі ферми, виробничі приміщення і об'єкти інфраструктури;
- власне земля в складі забудованих земельних ділянок;
- земельні частки, паї та акції;
- величина компенсації при виділенні земельної ділянки в натурі в рахунок часток у праві спільної власності на земельну ділянку;
- часткові майнові права на землю (право оренди землі на певний термін або земельної частки);
- окремі види сільськогосподарського майна, до складу якого входять сільськогосподарські угіддя, будівлі та споруди, сільськогосподарська техніка, багаторічні насадження, в тому числі колгоспні ліси, продуктивна і робоча худоба, полезахисні лісові смуги, водоймища, використовувані для розведення риби, запаси та інше майно;
- збитки власників, землевласників та орендарів, що виникають при вилученні у них земельних ділянок або обмеження їх прав.

У країнах з розвинутою ринковою економікою, де ринок земель сільськогосподарського призначення давно функціонує, сформовані підходи до процесу ціноутворення на ньому. Основні фактори впливу на ціну землі наведені в таблиці 1 [3]

Таблиця 1

Основні фактори впливу на ціну землі

Фактори	Опис
Банківська норма відсотка	Чим вища банківська норма відсотка, тим ціна на землю нижча, і навпаки. Банківський кредит для купівлі землі стає вигідним за низьких відсотків
Майбутні врожаї культур	Чим вища якість землі, тим більший врожай. Ціна на землю в момент її купівлі-продажу підвищується, за умови прогнозування зростання врожайності стратегічних культур.
Прогнозовані ціни на продукцію, яка буде вирощена в майбутньому	Враховуються як внутрішні (можлива цінова підтримка на стратегічні культури урядом та законодавством України), так і зовнішні (можливість вільної купівлі-продажу землі іноземними юридичними особами можливість запровадження в Україні вільного ціноутворення на сільськогосподарську продукцію з урахуванням кон'юнктури світових ринків) фактори
Прогнозовані витрати на виробництво продукції	Сюди відносять усі науково обгрунтовані витрати, пов'язані з одержанням майбутнього врожаю. У разі купівлі-продажу землі перевага надається земельним ділянкам, які мають з будівлі та технологічне обладнання
Фактор дисконту	Фактор регулює вартість надходжень чистих заробітків і вартість майбутньої ціни продажу земельної ділянки залежно від ставки банківського відсотка протягом усього періоду використання земельних угідь
Віддаленість земельних ділянок від центрів комунікацій	Фактор у ціновому виразі враховує як матеріально-грошові витрати на виробництво і збут майбутньої продукції, так і ціну землі в разі її продажу в майбутньому. Найбільш точну оцінку цього фактору можуть дати тільки аукціонні торги
Майбутня вартість землі	В разі дотриманням підвищення родючості земля не зношується, тому після закінчення періоду її експлуатації періоду, землю знову можна продати для подальшого її використання іншими суб'єктами господарювання
Якість землі (бонітетна оцінка землі)	При визначенні даного показника враховується якість землі, визначена за агрономічними властивостями (вміст і запаси гумусу, елементів живлення, поправки на клімат, гідроморфність, солонцюватість, кам'янистість)

Ринкова вартість сільськогосподарських земель, розраховується з врахуванням таких чинників [4]:

- які впливають на обсяг урожаю; сюди відносяться показники, що характеризують якість ґрунту: їх фізичний, хімічний склад, фізико-хімічні властивості, глибина залягання ґрунтових і підґрунтових вод, ступінь та засміченості насінням бур'янів, активності шкідників, наявність протиерозійних об'єктів та меліоративних систем, також сюди слід віднести вплив кліматичних показників;
- які визначають рівень придатності ділянки до її використання та обробітку у господарстві; до таких чинників відносять місце розташування земельної ділянки, її рельєф, розмір та конфігурацію;
- що описують вплив держави на ринок земель та їх використання: фіскальна політика (розмір та порядок сплати податків і зборів), заходи економічного розвитку сільгоспвиробників (дотації, субвенції, пільги тощо), внесення відомостей про ділянку до державного земельного кадастру, розвитку та регулювання ринкової інфраструктури;

– які впливають на співвідношення попиту і пропозиції на ринку землі: їх обсяги, динаміка цін на землю, рівня інфляції, попиту на сільськогосподарську продукцію, рівень цін на визначену продукцію, а також спосіб відчуження земельної ділянки (шляхом прямої купівлі-продажу, на аукціоні тощо), що впливає на розмір трансакційних витрат;

– які мають вплив на правову базу використання земельної ділянки (наявність обтяжень і обмежень).

Залежно від мети і методів проведення оцінки земель виділяють такі її види (рис. 1).



Рис. 1. Види оцінки земель

Бонітування ґрунтів – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природнокліматичних умовах [12].

Дані бонітування ґрунтів є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь та складовою державного земельного кадастру, вони враховуються при порівнянні та групуванні ґрунтів, а також при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського виробництва.

Бонітування можна вважати якісною оцінкою землі, оскільки враховуються природні властивості ґрунтів, які корелюють з урожайністю, виділяють ґрунтові класи й агро-виробничі групи ґрунтів, систематизують їх за природною якістю і господарською цінністю для вирощування певних сільськогосподарських культур. При використанні методу бонітування ґрунтів, землі оцінюються за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями з найбільшою природною продуктивністю.

Економічна оцінка земель – оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарстві і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі [12].

Основна відмінність економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення від бонітування ґрунтів полягає в тому, що при бонітуванні земля розглядається як природний ресурс з відповідними властивостями, які впливають на величину врожаю, а економічна оцінка землі враховує умови виробництва, затрат праці на одиницю площі, місце розташування земельної ділянки, точки реалізації продукції та інші умови виробництва. Дані економічної оцінки землі мають велике значення для обґрунтованого регулювання земельних відносин, зокрема, вони є основою для грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення.

Економічну оцінку землі варто визначати як дисконтовану вартість майбутньої земельної ренти:

$$P_{zd} = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+K)^i}, \quad (1)$$

де P_{zd} – вартість оцінюваної земельної ділянки, що використовується; R – річна рента; t – період часу, який береться до уваги; K – коефіцієнт капіталізації (норма доходу), при якому власник землі згоден працювати задля отримання щорічного доходу в розмірі ренти.

Купівля землі – це вкладення капіталу на безстроковий термін. Тому, якщо

$$t \rightarrow \infty \text{ то } \frac{1}{(1+K)^t} \rightarrow 0, \quad (2)$$

$$\text{тоді } \lim P_{zd} = \lim \sum \frac{R_i}{(1+K)^i} = \frac{R}{K} \quad (3)$$

Щоб розрахунки були більш точними, оцінку риллі можна поррахувати за такою математичною формулою:

$$P_r = \frac{\sum_{i=1}^n (VP_n - V_n) / S_n}{K} \times K_k, \quad (4)$$

де VP_n – вартість валової продукції n -го виду продукції рослинництва, тис. грн.; S_n – структурна площа n -го виду продукції рослинництва, тис. грн.; V_n – фактичні витрати на виробництво і реалізацію n -го виду продукції рослинництва, тис. грн.; K_k – коригувальний коефіцієнт для визначення вартості земель залежно від виду угідь.

На відміну від економічної оцінки земель, яка пов'язує вартість землі з рентабельністю виробництва і дозволяє спрогнозувати одержання потенційного доходу, грошова оцінка спрямована на визначення вартості земельної ділянки як нерухомості на певний (поточний) період її використання.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на нормативну та експертну.

Варто зазначити, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок базується на нормативно встановлених показниках та коефіцієнтах, які не враховують змін в економіці та системі сільськогосподарського землекористування, що відбулися за цей період [13]. По суті, на даний час нормативна грошова оцінка використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при обміні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законодавством, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [8].

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається за формулою: [10]

$$P_{norm} = \frac{\sum (R_{norm} \times S)}{\sum S} \times K_a, \quad (5)$$

де P_{norm} – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.; R_{norm} – загальний нормативний рентний дохід із гектара агропромислової групи ґрунтів, грн.; S – площа агрогрупи ґрунтів, га; K_a – коефіцієнт врахування адміністративно-територіальних одиниць [10].

В ході визначення ринкової вартості земельних ресурсів нормативної оцінки недостатньо, тому для цього використовують експертну оцінку, яка базується на даних, безпосередньо отриманих з ринку земельних ділянок.

У Законі України "Про оцінку земель" зазначено, що експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту [12].

Існує кілька методів грошової оцінки землі: порівняльний (зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок), економічний (співвідношення певних економічних показників), капіталізації доходу (обчислення земельної ренти). В умовах розвинутого ринку землі використовується методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, коли є достовірна, достатня і доступна інформація про продаж земельних ділянок, подібних за функцією використання, умовами продажу, місцем розташування, фізичними характеристиками, характером забудови, дата продажу яких максимально наближена до дати оцінки.

Вартість земельної ділянки за методом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок розраховується за формулою:

$$P_{zd} = P_a + \sum_{j=1}^m \Delta P_{aj}, \quad (6)$$

де P_{zd} – вартість земельної ділянки (у гривнях); P_a – ціна продажу подібної земельної ділянки (у гривнях); m – кількість факторів порівняння; ΔP_{aj} – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу подібної земельної ділянки стосовно земельної ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння.

В методичному підході, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок варто застосувати математичний апарат для визначення вартості земельних ділянок.

Під час досліджень повинна виконуватись одна умова, а саме: кількість відібраних об'єктів-аналогів повинна перевищувати кількість коефіцієнтів коригування на одиницю, тобто:

$$n = k + 1 \quad (7)$$

де n – кількість об'єктів аналогів; k – кількість коефіцієнтів коригування.

Для виконання розрахунків відповідно до формули (6) необхідно послідовно порівняти об'єкт оцінки з кожним із відібраних об'єктів аналогів, внаслідок чого отримаємо систему із n лінійних рівнянь.

При визначенні грошової оцінки землі найчастіше використовують метод капіталізації доходу, який ураховує оптимальний термін оренди земельної ділянки, середню облікову ставку банківського довготермінового кредиту за курсом Національного банку та чистий дохід (прибуток) від реалізації основних сільськогосподарських культур [4, с. 396]:

$$P_z = \frac{\sum_{i=1}^n D_s \times t}{\left(1 + \frac{B_v}{100}\right)^t}, \quad (8)$$

де P_z – ціна одиниці земельної площі сільськогосподарського призначення; D_s – очікуваний чистий дохід від основних сільськогосподарських культур з одиниці площі, ($i = 1, 2, \dots, n$); t – період (роки) оренди землі; B_v – банківський відсоток за довготерміновий кредит.

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення є важливою з позицій виробничих умов, з метою вибору цілісної системи землеробства або її окремих складових (елементів). Грошова вартість ріллі визначається за формулою:

$$P_r = \frac{(P_k \times Y \times B_h)}{\bar{B}}, \quad (9)$$

де P_r – вартість 1 га ріллі; P_k – ціна 1 ц найбільш дохідної сільськогосподарської культури в регіоні (області); Y – середньорічна урожайність найбільш дохідної сільськогосподарської культури; B_h – середньозважений бонітет ґрунтів регіону (області); \bar{B} – середньозважений бонітет ґрунтів по країні.

Грошова вартість сіножатей буде розраховуватися за формулою:

$$P_s = \frac{P_t \times PR \times B_h}{\bar{B}}, \quad (10)$$

де P_s – вартість 1 га сіножатей; P_t – ціна 1 ц найбільш дохідної продукції тваринництва в регіоні (області); PR – продуктивність виробництва найбільш дохідної продукції тваринництва.

Розраховані значення вартості ріллі та сіножатей наведено в таблиці 2.

Таблиця 2

Вартість ріллі та сіножатей на 2016 рік

Область	Рілля та сіножаті	
	2016	2017
Вінницька	33073,4	33073,4
Волинська	29939,4	29940,4
Дніпропетровська	32526,0	32526,0
Донецька	34854,7	34854,7
Житомирська	20581,0	20581,0
Закарпатська	26377,9	26377,9
Запорізька	33838,4	33838,4
Івано-Франківська	28567,6	28567,6
Київська	31970,2	31970,2
Кіровоградська	32096,5	32096,5
Луганська	26519,1	26519,1
Львівська	26622,1	26622,1
Миколаївська	26360,2	26360,2
Одеська	28114,2	28114,2
Полтавська	34252,5	34252,5
Рівненська	31406,0	31406,0
Сумська	29426,7	29426,7
Тернопільська	30039,4	30039,4
Харківська	32505,5	32505,5
Херсонська	34698,9	34698,9
Хмельницька	34495,6	34495,6
Черкаська	39810,8	39810,8
Чернівецька	33999,8	33999,8
Чернігівська	24423,2	24423,2
Україна	30927,8	30927,8

Метод порівняння ціни є найоб'єктивнішим у визначенні вартості земельної ділянки, оскільки враховує ситуацію з продажу подібних ділянок на ринку.

Висновки. Проаналізувавши результати проведених досліджень, можна зробити висновок, що існує значна кількість підходів та методів визначення вартості землі, однак вони враховують переважно природні особливості землі (родючість ґрунтів) та економічні умови, зокрема урожайність сільськогосподарських культур на певних земельних ділянках. Основною проблемою оцінки сільськогосподарських земель у нашій державі є те, що показники економічної оцінки, які є основою грошової оцінки, планово-економічних розрахунків для регулювання економічних та земельних відносин є застарілими і потребують якнайшвидшого оновлення.

Процес вдосконалення оцінки сільськогосподарських земель має базуватись на державному рівні з урахуванням економічної та політичної ситуації, адже питання ціноутворення на землю складне і багатогранне, від його вирішення залежить розвиток ринку землі. Врегулювання питання ціноутворення на землі сільськогосподарського призначення, забезпечить після зняття мораторію на розпорядження сільськогосподарських земель, створення конкурентного середовища на ринку землі, об'єктивність здійснення оцінки та збільшення надходження коштів до державного бюджету.

Література

1. Бойко Л.М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві : монографія. К. : ННЦ ІАЕ, 2011. 316 с.
2. Великий тлумачний словник сучасної української мови. Уклад. і гол. ред. В.Т. Бусел. К. : Ірпінь: Перун, 2002. 1440 с.
3. Галушко В. П., Гвідо Ван Хуленбрук, Ковтун О. А. Основи аграрної економіки : підручник. К. : Вища освіта, 2003. 399 с.
4. Дивнич А.В. Формування ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств. Технологический аудит и резервы производства. 2012. № 1(3). С. 38–43.
5. Докучаев В.В. Учение о законах природы. М. : Географиз, 1948. 64 с.
6. Экономическая теория ; под ред. Добрынина А.И., Тарасевича Л.С. : учебник для вузов. СПб : Изд. СПбГУЭФ, Изд. “Питер Паблишинг”, 1997. 480 с.
7. Жук І.Н. Управление : словарь-справочник. М. : Анкил, 2008. 1024 с.
8. Земельний кодекс України : закон України від 25.10.2001 р. № 2768-14. URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show /2768-14>
9. Магазинщиков Т.П. Земельный кадастр : підручник. Львів : Світ, 1991. 452 с.
10. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок : постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/>
11. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Залуцький І.Р. Оцінка земель : навч. посіб. ; за ред. М.Г. Ступеня. Львів : Новий світ 2000, 2005. 308 с.
10. Про оцінку земель : закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
12. Третяк А.М., Ковалишин О.Ф., Третяк В.М. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Збалансоване природокористування. 2016. № 2. С. 113–118.
13. Хвесик Ю.М. Про екологічні податки і плату за землю. Регіональна економіка. 2002. № 3. С. 235–240.
14. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов : доповідь. Економіка АПК. 2009. № 3. С. 4–18.
15. Галушко В.П., Даниленко А.С., Білик Ю.Д. Формування ринку землі в Україні. К. : Урожай, 2002. 280 с.

References

1. Boiko L.M. Rehulivannia zemelnykh vidnosyn u silskomu hospodarstvi : monohrafiia. K. : NNTs IAE, 2011. 316 s.
2. Velykyi tлумачnyi slovnyk suchasnoi ukrainiskoi movy. Uklad. i hol. red. V.T. Busel. K. : Irpin: Perun, 2002. 1440 s.
3. Halushko V. P., Hvido Van Khulienbruk, Kovtun O. A. Osnovy aharnoi ekonomiky : pidruchnyk. K. : Vyshcha osvita, 2003. 399 s.
4. Dyvnych A.V. Formuvannia rynkovoi vartosti zemelnykh resursiv silskohospodarskykh pidpriemstv. Tekhnolohycheskyi audyt y rezervy proyzvodstva. 2012. № 1(3). S. 38–43.
5. Dokuchaev V.V. Uchenie o zakonah prirody. M. : Geografiz, 1948. 64 s.
6. Ekonomicheskaya teoriya ; pod red. Dobrynina A.I., Tarasevicha L.S. : uchebnik dlya vuzov. SPb : Izd. SPbGUEF, Izd. “Piter Pablisning”, 1997. 480 s.
7. Zhuk I.N. Upravlenie : slovar-spravochnik. M. : Ankil, 2008. 1024 s.
8. Zemelnyi kodeks Ukrainy : zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-14. URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show /2768-14>
9. Mahazynshchykov T.P. Zemelnyi kadastr : pidruchnyk. Lviv : Svit, 1991. 452 s.
10. Metodyka ekspertnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok : postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 11.10.2002 r. № 1531. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/>
11. Stupen M.H., Hulko R.I., Zalutskyi I.R. Otsinka zemel : navch. posib. ; za red. M.H. Stupenia. Lviv : Novyi svit 2000, 2005. 308 s.
10. Pro otsinku zemel : zakon Ukrainy vid 11.12.2003 r. № 1378-IV. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
12. Tretiak A.M., Kovalyshyn O.F., Tretiak V.M. Stan ta problemy metodychnoho zabezpechennia otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini. Zbalansovane pryrodokorystuvannia. 2016. № 2. S. 113–118.
13. Khvesyk Yu.M. Pro ekolohichni podatky i platu za zemliu. Rehionalna ekonomika. 2002. № 3. S. 235–240.
14. Fedorov M.M. Transformatsiia zemelnykh vidnosyn do rynkovykh umov : dopovid. Ekonomika APK. 2009. № 3. S. 4–18.
15. Halushko V.P., Danylenko A.S., Bilyk Yu.D. Formuvannia rynku zemli v Ukraini. K. : Urozhai, 2002. 280 s.

Рецензія/Peer review : 01.12.2019

Надрукована/Printed : 08.01.2020
Рецензент: д. е. н., проф. Гончар О. І.