Р. М. Дмитренко,
к. е. н., доцент, докторант кафедри фінансів, банківської та страхової справи,
Міжрегіональна Академія управління персоналом
ORCID ID: 0000-0003-2461-5184

DOI: 10.32702/2306-6814.2021.8.127

МОДИФІКАЦІЯ МЕТОДИКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЯК ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

R. Dmitrenko,
PhD in Economics, Associate Professor, Doctoral Student of the Department of Finance,
banking and insurance business, Interregional Academy of Personnel Management

MODIFICATION OF THE METHODOLOGY OF NORMATIVE MONEY EVALUATION OF LAND AS ENSURING THE FUNCTIONING OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET

У статті констатовано, що на сучасному етапі проведення земельної реформи органи місцевого самоврядування як суб'єкти управління земельними ресурсами, з одного боку, мають змогу розширити свої повноваження щодо розпорядження земельними ресурсами територіальних громад, а з іншого — вирішують питання, пов'язані з наповненням місцевих бюджетів. Акцентовано, що в обох випадках реалізація поставлених завдань здійснюється через запровадження ефективно функціонуючого механізму державного управління земельними ресурсами, серед інструментарію якого на особливу увагу заслуговує нормативна грошова оцінка земель.

Обґрунтовано, що з формуванням ринку земель питання з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення набувають нового змісту та потребують на подальші дослідження. Підкреслено, що її здійснення за існуючої методики не доцільне з причини недосконалості розрахунків, що пов'язано: з одного боку, законодавчими труднощами трансформаційних змін, які здійснюються не еволюційним шляхом, а на основі "шокової терапії"; з іншого — прорахунками, допущеними при здійсненні окремих етапів земельної реформи.

Доведено, що наразі існуюча методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення потребує на модифікацію, визначення шляхів здійснення якої можливе зі здійсненням експерименту еволюцією методик оцінювання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Коротко охарактеризовано кожен з методик нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та наголошено на їх перевагах і недоліках. Розглянуто проект постанови КМУ "Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель", яким передбачено здійснення оцінювання земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території громад незалежно від їх розташування за принципом організаційної єдності процесу оцінки. Розроблено практичні рекомендації щодо модифікації методики нормативної грошової оцінки земель за уніфікованим підходом, запровадження яких на практиці сприятиме прискоренню завершення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що в умовах трансформаційних змін в економіці України є вкрай необхідним.

The article states that at the present stage of land reform local governments as subjects of land management, on the one hand, have the opportunity to expand their powers to dispose of land resources of territorial communities, and on the other — to address issues related to filling local budgets. It is emphasized that in both cases the implementation of the tasks is carried out through the introduction of an effectively functioning mechanism of state management of land resources, among the tools of which the normative monetary valuation of land deserves special attention.

It is substantiated that with the formation of the land market, issues of normative monetary valuation of agricultural land acquire a new meaning and require further research. It is emphasized that its implementation according to the existing method is not expedient due to the imperfection of the calculations, which is due to:

on the one hand, the natural difficulties of transformational changes, which are not evolutionary, but based on "shock therapy"; on the other — miscalculations made during the implementation of certain stages of land reform.

It is proved that the current methodology of normative monetary valuation of agricultural lands needs to be modified, the ways of implementation of which are possible with the implementation of the excursion by the evolution of methods of valuation of normative monetary valuation of agricultural lands. Each of the methods of normative monetary valuation of agricultural lands is briefly described and their advantages and disadvantages are emphasized. The draft resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On approval of the Methodology of normative monetary valuation of land", which provides for the valuation of land of all categories and forms of ownership within communities regardless of their location on the principle of organizational unity of the valuation process. Practical recommendations have been developed to modify the methodology of normative monetary valuation of land according to a unified approach, the introduction of which in practice will accelerate the completion of national (all-Ukrainian) normative monetary valuation of agricultural land, which is extremely necessary in transformational changes in Ukraine's economy.

Ключові слова: земельні ділянки, землі сільськогосподарського призначення, нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, рентний дохід, норматив капіталізованого рентного доходу.

Key words: land plots, agricultural lands, normative monetary valuation of agricultural lands, rent income, capitalized rent income norm.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

На сучасному етапі проведення земельної реформи органи місцевого самоврядування як суб'єкти управління земельними ресурсами, з одного боку, мають змогу розширити свої повноваження щодо розпорядження земельними ресурсами територіальних громад, а з іншого — вирішують питання, пов'язані з наповненням місцевих бюджетів. В обох випадках реалізація поставлених завдань здійснюється через запровадження ефективного функціонуючого механізму державного управління земельними ресурсами [13, с. 107], серед інструментарію якого на особливу увагу заслуговує нормативна грошова оцінка земель.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Аналіз останніх досліджень і публікацій засвідчує, що покладені в основу нормативної грошової оцінки земель методичні підходи наразі не забезпечують визначення реальної вартості землі та не створюють належних умов її ефективного використання. Тож питання методичної бази з визначення нормативної грошової оцінки земель до тепер не втрачають своєї актуальності.

Над питаннями модифікації методики визначення нормативної грошової оцінки земель вже не перший рік поспіль працюють такі провідні українські вчені: Б.М. Данилишин, О.І. Дацій, О.П. Канаш, Н.М. Левченко, П. Саблук, В. Трегобчук, А. Третяк, М. Федоров, А. Чупіс, В. Шиян, О. Шпичак, В. Юрчишин та ін. Застосовуючи світовий досвід, дослідники намагаються створити і запровадити сучасні моделі нормативної грошової оцінки земель. Однак, попри їх досить ґрунтовні дослідження з цієї проблематики, з формуванням ринку земель питання з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, набувають нового змісту та потребують на подальші дослідження.

МЕТА СТАТТІ

Метою статті є здійснення екскурсу еволюцією методик оцінювання нормативної грошової оцінки земель

сільськогосподарського призначення та розроблення практичних рекомендацій щодо її модифікації.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ З ПОВНИМ ОБґРУНТУВАННЯМ ОТРИМАНИХ НАУКОВИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (далі — Держгеокадастр), кількість населених пунктів, землі яких наразі потребують оновлення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського (далі — с.г.) призначення, перевищує 68% [1]. Однак її здійснення за існуючої методики не доцільне з причини недосконалої розрахунків, що пов'язано: з одного боку, закономірними труднощами трансформаційних змін, які здійснюється не еволюційним шляхом, а на основі "шокової терапії"; з іншого — прорахунками, допущеними під час здійснення окремих етапів земельної реформи.

А отже, наразі існуюча методика нормативної грошової оцінки земель с.г. призначення потребує на модифікацію, визначення шляхів здійснення якої можливо, як, на наш погляд, лише зі здійснення екскурсу еволюцією методик оцінювання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (рис. 1) та вивченням їх переваг і недоліків.

Еволюція методик грошової оцінки земель бере свій початок з проголошення незалежності України, а саме з прийняттям Закону України "Про плату за землю" від 03.07.1992 р. за № 2535-XII, яким вперше було запроваджено поняття "нормативна ціна землі", що встановлювалася у стократному розмірі земельного податку на неї [9]. Зрозуміло, що визначена у такий спосіб грошова оцінка земельної ділянки не була економічно обґрунтованою, а тому Держгеокадастру довелося відмовитись від даного підходу.

До того ж з прийняттям Указу Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільського господарства" від 10.11.1994 р. за № 666/94 (далі — Указ Президента № 666/94) [8] постало питання прискорення розробки більш досконалої методики грошової оцінки земель.

<p>23.03.1995 р. (Наказ від 23.03.1995 р. за № 213)</p>	$GO = PД_p \times T_k, \quad PД_p = \Sigma PД_{np} + P_{anp},$ $PД_{np} = (Y \times Ц - B - B \times K_{np}) : Ц,$
<p>де $PД_{np}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, ц; P_{anp} – абсолютний рентний дохід, встановлений по Україні на рівні 1,6 ц/га; Y – урожайність зернових з гектара, ц; $Ц$ – ціна реалізації зерна, грн/ц; B – виробничі витрати на гектар, грн.; K_{np} – коефіцієнт норми рентабельності; T_k – термін капіталізації, роки</p>	
<p>27.01.2006 р. (Наказ від 27.01.2006 р. за № 18/15/21/11)</p>	$P_{дн} = (Y \times Ц - 3 - 3 \times K_{np}) / Ц,$
<p>де $P_{дн}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах); Y – урожайність зернових з гектара (у центнерах); $Ц$ – ціна реалізації центнера зерна в гривнях; 3 – виробничі затрати на гектар; K_{np} – коефіцієнт норми рентабельності.</p>	
<p>01.01.2011 р. (Постанова КМУ від 31.10.2011 р. за № 1185)</p>	$GO = (PД_p \times T_k) \times k_i,$ <p>де k_i – коефіцієнт індексації, встановлений на рівні 1,756</p>
<p>16.11.2016 р. (Постанова КМУ від 16.11.2016 р. за № 831)</p>	$Ga_{gr} = G_y \times Ba_{gr} : B,$
<p>де Ga_{gr} – нормативна грошова оцінка агрогосподарської групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн/га; G_y – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн/га; Ba_{gr} – бал бонітету агрогосподарської групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; B – середній бал бонітету ґрунтів відповідного с.г. угіддя природно-с.г. району</p>	
<p>01.03.2017 р. (Постанова КМУ від 07.02.2018 р. № 105)</p>	$G_{зд} = \Sigma (Pa_{gr} \times Ga_{gr}) + P_{нсг} \times G_{нсг}$
<p>де $G_{зд}$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки с.г. призначення, грн; Pa_{gr} – площа агрогосподарської групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, га; $P_{нсг}$ – площа несільськогосподарських угідь на землях с.г. призначення, га; $G_{нсг}$ – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, грн/га; Ga_{gr} – нормативна грошова оцінка агрогосподарської групи ґрунтів, грн/га</p>	
<p>Запропонована з 01.01.2021 р. (Проект постанови КМУ)</p>	$Ц_n = П_d \times Н_{рд} \times К_{м1} \times К_{м2} \times К_{м3} \times К_{м4} \times К_{цп} \times К_{мц} \times К_{ні},$
<p>де $П_d$ – площа земельної ділянки, квадратних метрів; $Н_{рд}$ – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі; $К_{м1}$ – коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст; $К_{м2}$ – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів; $К_{м3}$ – коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення; $К_{м4}$ – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезоположення земельної ділянки; $К_{цп}$ – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки; $К_{мц}$ – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням; $К_{ні}$ – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати оцінки</p>	

Рис. 1. Еволюція розвитку методик нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Джерело: [3—8; 10—12].

Тож на забезпечення виконання Указу Президента № 666/94 було прийнято Постанову КМУ "Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 23.03.1995 р. за № 213 (далі — Постанова № 213) [7], а також Наказ Держкомзему України "Про Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 13.04.1995 р. за № 105/641 [10] та Наказ Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, Держкоммістобудування, УААН "Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 30.11.1995 р. за № 427/963 [4],

які й стали фундаментальним підґрунтям проведення нормативної грошової оцінки земель с.г. призначення станом на 01.07.1995 р.

Відповідно до Постанови № 213 грошова оцінка земель с.г. призначення ґрунтувалась на результатах господарювання колгоспів і радгоспів Української РСР за період протягом 1981—1987 років, а також статистичних даних щодо ефективності с.г. виробництва за період протягом 1986—1990 років [2, с. 31].

Однак відчутна її неадекватність (зокрема, визначення результатів діяльності сільськогосподарських підприємств у порівнянних цінах 1984 р. і т.д.) спонукала до прийняття Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27.01.06 р. за № 18/15/21/11 [11] (далі — Порядок № 18/15/21/11), відповідно до якого передбачалось здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за рентним доходом, створеним при виробництві зернових культур та визначеним, виходячи з економічної оцінки

земель, здійсненої в 1995 році. Тобто при визначенні нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь достатньо було використати дані оцінки земель 1995 року та проіндексувати таку вартість на кумулятивний індекс, який щорічно визначався центральним органом виконавчої влади, що реалізував державну політику у сфері земельних відносин.

Проте економічна доцільність та актуальність, передбаченої Порядком № 18/15/21/11 методики розрахунку були досить сумнівними та потребували невідкладного її перегляду, а тому у 2011 році, з прийняттям Постанови КМУ "Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільсько-

господарського призначення та населених пунктів" від 31.10.2011 р. за № 1185 (далі — Постанова № 1185) для врахування змін у рентному доході, що створювався при виробництві зернових культур, (показник якого використовувався при розрахунку нормативної грошової оцінки земель) починає застосовуватись коефіцієнт індексації 1,756 [5], що мало б забезпечити приведення показників оцінки у відповідність з динамікою цін на зерно. Однак зміни у нормативній грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення, які відбулися з набранням чинності Постанови № 1185, так і не дали змоги в повній мірі забезпечити зростання об'єктивності та достовірності показників нормативної грошової оцінки земель с.г. призначення щодо сучасних умов господарювання [2, с. 33]. А тому у 2016 р. Постановою КМУ від 16.11.2016 р. за № 831 [3] було запроваджено Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, якою передбачається здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення. Тобто нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг \quad (1),$$

де $Гзд$ — нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, грн;

$Пагр$ — площа агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарського угіддя, га;

$Пнсг$ — площа несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, га;

$Гнсг$ — норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, грн/га;

$Гагр$ — нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн/га [3].

При цьому $Гагр$ відповідно до такої методики визначається, виходячи з нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів (таксонів) (рис. 2) та шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів, сформованих за показниками бонітування ґрунтів (табл. 1) [3].

Рис. 2. Ієрархічна підпорядкованість природно-сільськогосподарських таксонів (витяг)

Джерело: [3].

Таблиця 1. Витяг з Довідника балів бонітету по ПСГ-районам

Назва ПСГ району	Норматив капіталізованого рентного доходу, грн/га				Середній бал бонітету ґрунтів відповідного с.г. угіддя			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
Білозерський	25804	49904	8696	5063	36	35	36	25
Генічеський	18636	35646	4106	3310	26	24	17	17
Джанкойський	18751	31368	5314	3310	27	22	22	14
Мелітопольський	21747	27091	6522	4284	31	19	27	22
Очаківський	19631	35646	6522	4284	29	27	27	22
Олешківський	18636	17110	3140	2726	26	24	13	14
Скадовський	20786	35646	4589	3895	29	25	19	20
Чаплинський	22936	35646	5556	4674	32	25	23	24

Джерело: [1].

Задля інформаційного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення Держгеокадастром, виходячи з ієрархічної підпорядкованості природно-сільськогосподарських районів (таксонів) сформовано Довідник балів бонітету за ПСГ-районами (табл. 1).

Проте з прийняттям Постанови КМУ "Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення" від 07.02.2018 р. за № 105 [10] (далі — Постанова № 105) постало питання спрощення діючої методики нормативної грошової оцінки земель с.г. призначення. Тож Держгеокадастром було запропоновано внесення змін до методики, затвердженої Постановою № 831 шляхом природно-сільськогосподарське районування земель, що дозволило сформувати Довідник показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за областями (табл. 2).

Доцільність прийняття Постанови № 105 пояснюється:

по-перше, відповідності методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського при-

значення чинному законодавству, а саме ст. 179 Земельного кодексу України, відповідно до якої оцінка земель с.г. призначення має здійснюватись на підставі природно-сільськогосподарське районування;

по-друге, оцінювання земель сільськогосподарського призначення за природно-сільськогосподарського районування в найбільшій мірі відповідає завданням державного планування заходів з раціонального використання сприятливих для сільського господарства природних ресурсів та їх дієвій охороні.

Однак внесення зміни Постановою № 105 не виправдали очікувань щодо спрощення розрахунків. Тож наразі Держгеокадастром модифіковано методику грошової оцінки земель за уніфікованим підходом, за якою передбачається здійснення нормативної грошової оцінки земель (Цн) за формулою:

$C_n = P_d \times H_{rd} \times K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3} \times K_{m4} \times K_{cp} \times K_{mc} \times K_{ni}$ (2),
де P_d — площа земельної ділянки, м²;

H_{rd} — норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн;

K_{m1} — коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст;

K_{m2} — коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

K_{m3} — коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення;

K_{m4} — коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезнаходження земельної ділянки;

K_{cp} — коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

K_{mc} — коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

K_{ni} — добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки [6].

При цьому норматив капіталізованого рентного доходу (H_{rd}) для земель сільськогосподарського призначення визначено за уніфікаційним підходом на рівні 27500 грн/га (табл. 3).

Проте вважаємо більш коректним визначення нормативної грошової оцінки земель за формулою:

$$C_n = P_d \times H_{rd} \times k \quad (3),$$

де k — коригуючий коефіцієнт нормативної грошової оцінки земель, визначений як середнє геометричне коефіцієнтів:

$$k = \sqrt{K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3} \times K_{m4} \times K_{cp} \times K_{mc} \times K_{ni}} \quad (4).$$

Внесення таким чином змін дозволить визначити більш реалістичну нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, а отже, забезпечить правильність формування ринкових цін на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Таблиця 2. Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь станом на 01.01.2021* (грн за гектар) за даними офіційного вебсайту Держгеокадастру України

№ п/п	Регіон	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1	АР Крим	26 005,00	58 459,98	10 145,85	4 284,71
2	Вінницька	27 184,00	47 053,16	3 140,38	1 558,08
3	Волинська	21 806,00	41 349,74	6 039,19	4 479,47
4	Дніпропетровська	30 251,00	55 608,28	7 971,74	6 232,31
5	Донецька	31 111,00	58 459,98	7 247,03	6 037,55
6	Житомирська	21 411,00	35 646,33	5 072,92	4 089,95
7	Закарпатська	27 268,00	37 072,18	6 522,33	5 258,51
8	Запорізька	24 984,00	41 349,74	6 039,19	4 868,99
9	Івано-Франківська	26 087,00	37 072,18	4 831,36	4 479,47
10	Київська	26 531,00	42 775,60	6 280,76	4 479,47
11	Кіровоградська	31 888,00	67 015,10	8 696,44	6 037,55
12	Луганська	27 125,00	47 053,16	8 213,30	5 842,79
13	Львівська	21 492,00	27 091,21	5 797,63	4 089,95
14	Миколаївська	27 038,00	47 053,16	8 213,30	5 842,79
15	Одеська	31 017,00	62 737,54	8 938,01	7 011,35
16	Полтавська	30 390,00	64 163,40	5 556,06	4 284,71
17	Рівненська	21 938,00	37 072,18	5 072,92	3 700,43
18	Сумська	26 793,00	49 904,86	6 522,33	4 674,23
19	Тернопільська	29 035,00	57 034,13	6 280,76	5 648,03
20	Харківська	32 237,00	67 015,10	6 280,76	6 427,07
21	Херсонська	24 450,00	37 072,18	5 314,49	4 284,71
22	Хмельницька	30 477,00	52 756,57	6 763,90	5 258,51
23	Черкаська	33 646,00	74 144,37	8 454,87	5 648,03
24	Чернівецька	33 264,00	62 737,54	5 556,06	5 063,75
25	Чернігівська	24 065,00	55 608,28	8 696,44	5 063,75

Джерело: [1].

ВИСНОВКИ

Таким чином, за результатами здійсненого експерименту еволюцією методик оцінювання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, розроблено практичні рекомендації щодо її модифікації за уніфікованим підходом, запровадження яких на практиці сприятиме спрощенню здійснення грошової оцінки земель, отриманню більш реалістичної оцінки та прискоренню завершення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що в умовах трансформаційних змін в економіці України є вкрай необхідним.

Таблиця 3. Нормативи капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення на 01.01.2021 року

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, грн/га
Землі сільськогосподарського призначення	27 500
Землі природно-заповідного призначення	73 815
Землі оздоровчого призначення	47 081
Землі історико-культурного призначення	74 566
Землі лісгосподарського призначення	5 976
Землі водного фонду	13 210

Джерело: [6].

Література:

1. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.01.2021 р. URL: <https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/> (дата звернення 05.02.2021 р.).
2. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр. 2013. С. 30—51.
3. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п> (дата звернення 17.02.2021 р.).
4. Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Наказ Держкомзему України від 30.11.1995 р. за № 427/963. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0427-95#Text> (дата звернення 15.02.2021 р.).
5. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Постанови КМУ від 31.10.2011 р. за № 1185. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 21.02.2021 р.).
6. Про затвердження Методики грошової оцінки земель. Проект постанови КМУ. URL: <https://land.gov.ua/info/155630/> (дата звернення 25.02.2021 р.).
7. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Постанову КМУ від 23.03.1995 р. за № 213. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text> (дата звернення 05.03.2021 р.).
8. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільського господарства. Указу Президента України від 10.11.1994 р. за № 666/94 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94#Text> (дата звернення 10.02.2021 р.).
9. Про плату за землю. Закон України від 03.07.1992 р. за №2535-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#> (дата звернення 25.02.2021 р.).
10. Про Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Наказ Держкомзему України від 13.04.1995 р. за № 105/641. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0105-95#Text> (дата звернення 30.01.2021 р.).
11. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Наказ Державного комітету України по земельним ресурсам від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06#Text> (дата звернення 20.02.2021 р.).
12. Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Постанова КМУ від 07.02.2018 р. за № 105. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-%D0%BF#Text> (дата звернення 29.01.2021 р.).
13. Трегуб О.М. До питання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів як елемента економічного механізму управління земельними ресурсами. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2018. Вип. 19, Ч. 3. С. 106—111.

References:

1. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2021), "Directory of indicators of normative monetary valuation of lands of settlements as of 01.01.2021", available at: <https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/> (Accessed 05 February 2021).
2. Martin, A. (2013), "Update of methodical bases of normative monetary valuation of agricultural lands. Land management and cadastre", *Zemleustrij i kadastr*, vol. 1, pp. 30—51.
3. Cabinet of Ministers of Ukraine (2016), "Methods of normative monetary valuation of agricultural lands", available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п>. (Accessed 17 February 2021).
4. State Land Committee of Ukraine (1995), "On making additions to the Procedure for monetary valuation of agricultural lands and settlements", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0427-95#Text> (Accessed 15 February 2021).
5. Cabinet of Ministers of Ukraine (2011), "On amendments to the Methodology of normative monetary valuation of agricultural lands and settlements", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-%D0%BF#Text> (Accessed 21 February 2021).
6. Cabinet of Ministers of Ukraine (2020), "On approval of the Methodology of monetary valuation of lands", available at: <https://land.gov.ua/info/155630/> (Accessed 25 February 2021).
7. Cabinet of Ministers of Ukraine (1995), "On the Methodology of normative monetary valuation of agricultural lands and settlements", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text> (Accessed 05 March 2021).
8. President of Ukraine (1994), "On urgent measures to accelerate land reform in the field of agriculture", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94#Text> (Accessed 10 February 2021).
9. The Verkhovna Rada of Ukraine (1992), The Law of Ukraine "About the payment for the land", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#> (Accessed 25 February 2021).
10. State Land Committee of Ukraine (1995), "On the Procedure for Monetary Valuation of Agricultural Lands and Settlements", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0105-95#Text> (Accessed 30 January 2021).
11. State Land Committee of Ukraine (2006), "On the Procedure for normative monetary valuation of agricultural lands and settlements", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06#Text> (Accessed 20 February 2021).
12. Cabinet of Ministers of Ukraine (1995), "On conducting a nationwide (all-Ukrainian) normative monetary valuation of agricultural land", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-%D0%BF#Text> (Accessed 29 January 2021).
13. Tregub, O. (2019), "On the issue of normative monetary valuation of lands of settlements as an element of the economic mechanism of land resources management", *Naukovyj visnyk Uzhhorod's'koho natsional'nogo universytetu*, vol. 19, pp. 106—111.

Стаття надійшла до редакції 13.04.2021 р.