

УДК 631/635:332.33/332.62

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ ЗА ОСТАННІ 20 РОКІВ

К. В. Каграманян, С. Ю. Сидорук

студенти 4 курсу, група АХГ-41, навчально-науковий інститут
агроекології та землеустрою

Науковий керівник – к.с.-г.н., доцент С. І. Коваль

*Національний університет водного господарства та природокористування,
м. Рівне, Україна*

Розглянуто динаміку розвитку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Проаналізовано відповідність ціноутворення в різних регіонах України.

Ключові слова: земельні ресурси, нормативної грошової оцінки земель, рілля, перелоги, сіножаті, багаторічні насадження, пасовища.

Рассмотрена динамика развития нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения. Проанализированы соответствие ценообразования в разных регионах Украины.

Ключевые слова: земельные ресурсы, нормативной денежной оценки земель, пашни, залежи, сенокосы, многолетние насаждения, пастбища.

We consider the dynamics of the normative monetary value of agricultural land. Analyzed line pricing in different regions of Ukraine.

Keywords: land, regulatory monetary valuation of land, arable land, fallow, grasslands, perennial plants and pastures.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Нормативна грошова оцінка земель є однією з основ ефективного використання земельних ресурсів. Це база для встановлення обґрунтованих платежів за землю, зокрема, розрахунку орендної плати та визначення земельного податку

В основу визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель

Величина нормативної грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації встановлюється 33 роки.

Нормативна грошова оцінка здійснюється окремо за орними землями, землями під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами послідовно в Україні, Автономній Республіці Крим і областях, адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.07.1995 була проведена відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213. В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, проведена станом на 01.07.1995, підлягає індексації станом на 01.01.2012 на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за: 1996 рік – 1,703, 1997 рік – 1,059, 1998 рік – 1,006, 1999 рік – 1,127, 2000 рік – 1,182, 2001 рік – 1,02, 2005 рік – 1,035, 2007 рік – 1,028, 2008 рік – 1,152, 2009 рік – 1,059, 2010 рік – 1,0, 2011 рік – 1,0, 2012 рік – 1,0, 2013 рік – 1,0.

Середня нормативна грошова оцінка ріллі та перелогів в Україні станом на 1 січня 2014 р. склала 20 тис. 635,02 грн за 1 га, у 2011 р. цей показник складав 11 тис. 750,9 грн за 1 га. Таким чином, нормативна грошова оцінка ріллі та перелогів збільшилася на 75,6%. У 1995 році ціна була 3674,1 грн. за гектар, що майже у 6 разів менше, ніж ціна у 2012-2014 роках (рис. 1).



Рис. 1. Нормативна грошова оцінка ріллі та перелогів в середньому по Україні за 1995-2014 рр., гривень за гектар

Найвищу нормативну грошову оцінку в середньому за останні 20 років зафіксовано у Черкаській області (13 тис. 152,38 грн за 1 га) та м. Севастополь (13 тис. 276,91 грн). Найнижчу - у Житомирській (6 тис. 789,81 грн) та Чернігівській областях (8 тис. 68,84 грн за 1 га), та м. Київ (7 тис. 210,76 грн), що зумовлене сукупністю різних факторів. На сьогодні для визначення науково-обґрунтованої та економічно доцільної вартості землі в першу чергу необхідно відштовхуватися від розрахунку ведення реального сільськогосподарського виробництва на купленій землі. В базових вимогах встановлюється окупність ґрунту та витрати на його обробіток. Так ціна зрошуваних земель у 1,6 рази перевищує ціну звичайних ґрунтів, а врожайність на них у двічі вища, ніж на не зрошуваних (рис. 2).

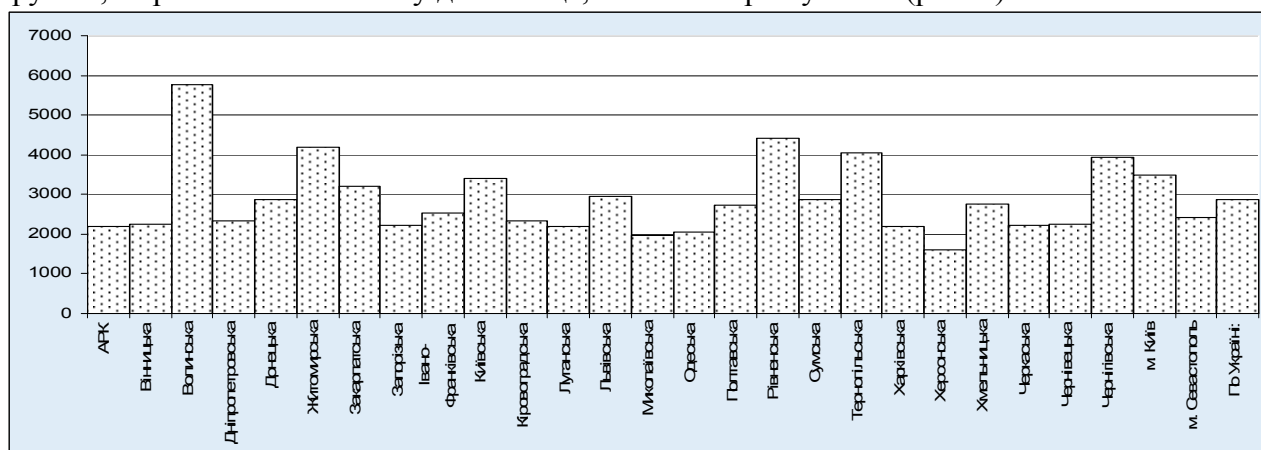


Рис. 2. Нормативна грошова оцінка ріллі та перелогів по областях в середньому за 1995-2014рр., гривень за гектар

Середня нормативна грошова оцінка багаторічних насаджень в Україні станом на 1 січня 2014 р. не змінилася 2011 р. та склала 39 тис. 555,61 грн за 1 га. Але грошова оцінка зросла більше ніж в 3 рази у порівнянні з 1995 роком, коли вона складала 12 тис. 433,72 грн.

за 1 га (рис. 3). Висока ціна зумовлена рядом передумов серед яких: місце розташування, придбання посадкового матеріалу, закладка і вирощування насаджень до експлуатаційного віку, амортизація, поточні витрати на багаторічні насадження та інші.



Рис. 3. Нормативна грошова оцінка багаторічних насаджень с середньому по Україні за 1995-2014 роки, гривень за гектар

Найвища нормативна грошова оцінка в середньому за 20 років зафіксована у містах Києві (65 тис. 490,86 грн) та Севастополі (63 тис. 488,74 грн). Найнижча - у Тернопільській (9 тис. 804,83 грн), Львівській (9 тис. 954,04 грн) та Івано-Франківській областях (9 тис. 985,07 грн). Цінова політика встановлювалась за принципами територіальної приналежності та площі багаторічних насаджень, яка припадає на одні область чи район. Так чим менша їх площа, тим вища ціна 1 га (рис. 4).

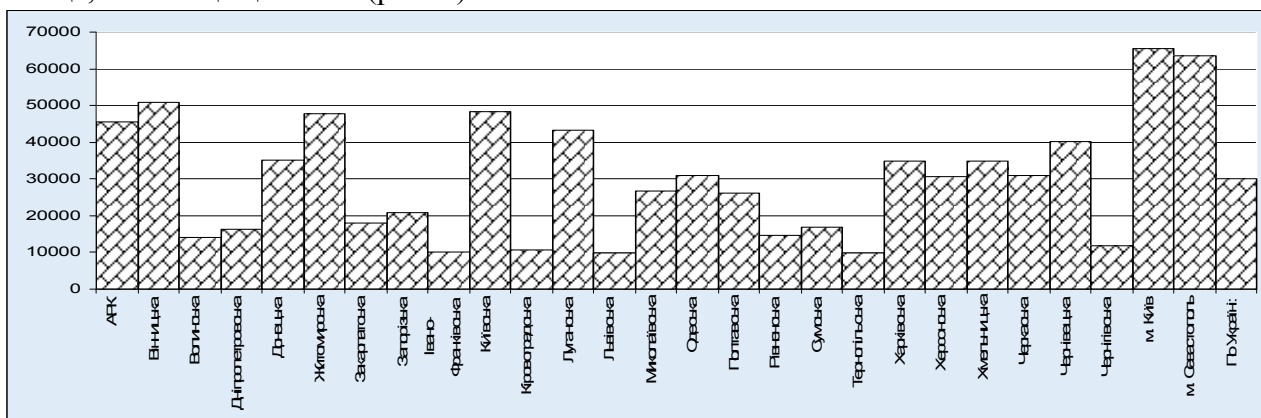


Рис. 4. Нормативна грошова оцінка багаторічних насаджень по областях в середньому за 1995-2014 роки, гривень за гектар

Середня нормативна грошова оцінка природних сіножатей в Україні станом на 1 січня 2014 р. не змінилася у порівнянні з 2011 р. та складала 4 тис. 898,42 грн за 1 га. Проте у порівнянні з 1995 роком, коли ціна складала 1 тис. 533,76 грн. за 1 га - зросла більш як в три рази (рис. 5). Лучну рослинність сіножатей постійно використовують на сіно, це один з основних видів кормової бази для свійської худоби у післявегетаційний період та загалом при стійловому утриманні.

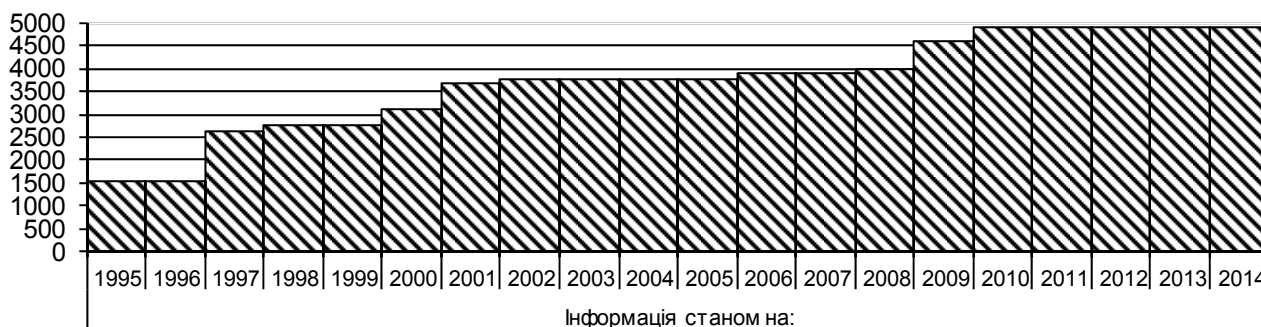


Рис. 5. Нормативна грошова оцінка природних сіножатей в середньому по Україні за 1995-2014 роки, гривень за гектар

Найвища нормативна грошова оцінка в середньому за останні 20 років зафіксована у Волинській (7 тис. 173,80 грн) та Рівненській (6 тис. 665,55 грн) областях. Найнижча - у Херсонській (1 тис. 596,87 грн) та Миколаївській (1 тис. 962,17 грн) областях, а також в Дніпропетровській області та в Автономній Республіці Крим. Це пов'язано в першу чергу з розвитком тваринництва, оскільки саме воно зумовлює потребу в природних сіножатях, а також пасовищах (рис. 6).

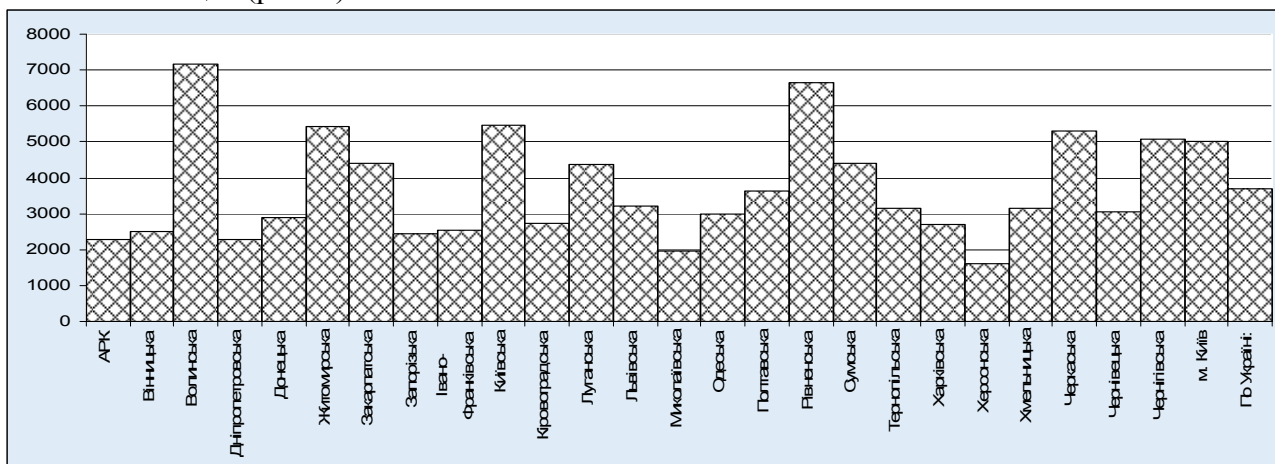


Рис. 6. Нормативна грошова оцінка природних сіножатей по областях в середньому за 1995-2014 роки, гривень за гектар

Середня нормативна грошова оцінка природних пасовищ в Україні станом на 1 січня 2014 р. не змінилася у порівнянні з 2011 р. та складала 3 тис. 789,30 грн за 1 га, що перевищує ціну, яка була 1995 року і складала 1 тис.182,52 грн. за 1 га, у три рази. (рис. 7). Пасовища використовують у вигляді підніжного корму для тварин у пасовищний період.



Рис. 7. Нормативна грошова оцінка природних пасовищ в середньому по Україні за 1995-2014 роки, гривень за гектар

Найвища нормативна грошова оцінка в середньому з 1995 до сьогодні зафіксована у Волинській (5 тис. 578,40. грн) та Житомирській (1 тис. 197,73 грн) областях. Найнижча - у Херсонській (1 тис. 596,87 грн) та Миколаївській (1 тис. 971,17 грн) областях (рис. 8). Як і природних сіножатей, ціна природних сіножатей обумовлена територіальним розвитком тваринництва. Вони розрізняються за умовами місцезнаходження, видовим складом травостою і великій кількості трав, поїданням різними видами і групами тварин, отавності, врожайності, виробленої з одиниці площі тваринницької продукції, сезонності, тривалості використання і т. д.

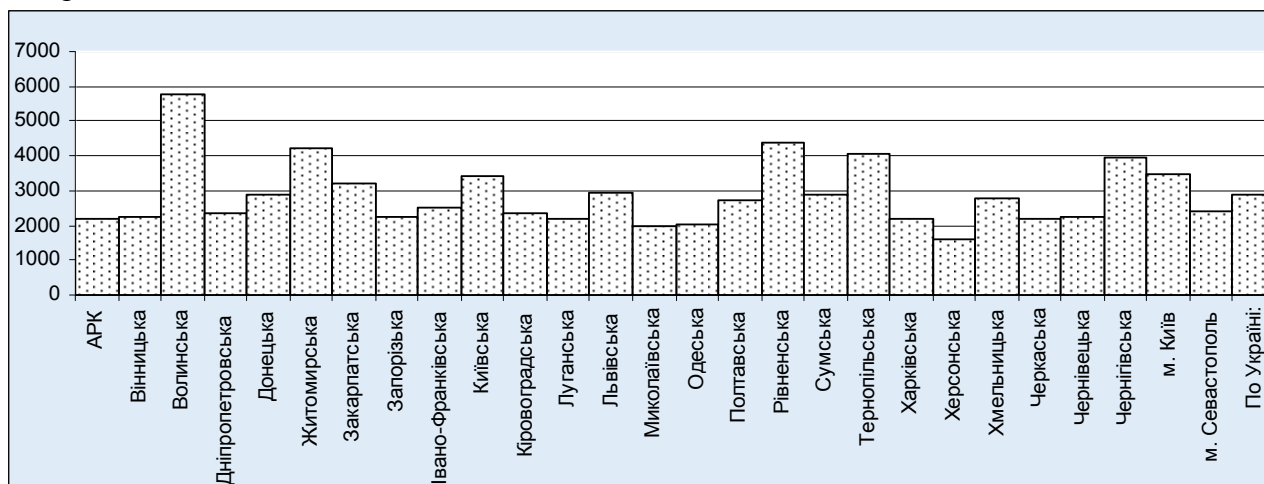


Рис. 8. Нормативна грошова оцінка природних пасовищ по областях в середньому за 1995-2014 роки, гривень за гектар

Отже з наведених графіків очевидно, що ціна на один гектар земель сільськогосподарського призначення (ріллі та перелогів, багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ) щороку зростає. На ціну земель сільськогосподарського призначення в Україні впливає, в основному, два фактори: першим є рівень розвитку фінансових інститутів (що складає позитивну екстерналію для цього ринку), а другий — величина прибутку, який можна отримати із одиниці площі. Обидва фактори є синергетичними, і діють вони мультиплікативно.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про оцінку земель». Закон від 11.12.2003 № 1378-IV//Відомості Верховної Ради України. (ВВР), 2004, N 15, ст.229.
2. Земельний кодекс України. Закон від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27.
3. Постанова КМУ «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Закон від 23 березня 1995 р. № 213 Київ.
4. Постанова КМУ «Про внесення змін до методик, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 та від 23 листопада 2011 р. № 1278»// Відомості ВРУ від 23 травня 2012 р. № 492 Київ.