

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

УДК 322.2

Ганна ЗАПОВСЬКА,
інженер-землевпорядник
Чернівецької регіональної філії
ДП «Центр ДЗК»

Сергій БЛОКРИНИЦЬКИЙ,
кандидат географічних наук,
доцент кафедри геодезії,
картографії та управління територіями
Чернівецького національного університету
імені Юрія Федьковича

ЗА СУЧАСНИМИ МЕТОДИКАМИ ПРОВЕДЕНА НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ. НА ОСНОВІ ПРОВЕДЕНИХ РОЗРАХУНКІВ ПОБУДОВАНІ ДІАГРАМИ ВАРТОСТІ ОДНОГО ГЕКТАРА РІЛЛІ, БАГАТОРІЧНИХ НАСАДЖЕНЬ, ПАСОВИЩ ТА СІНОЖАТЕЙ В РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНІВ ОБЛАСТІ. ПРОВЕДЕНО АНАЛІЗ КОЕФІЦІЄНТА ІНДЕКСАЦІЇ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ, А ТАКОЖ ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ВАРТОСТІ ОДНОГО ГЕКТАРА РІЛЛІ У ЧЕРНІВЕЦЬКІЙ ОБЛАСТІ І РОЗВИНУТИХ КРАЇНАХ СВІТУ.

Ключові слова: *нормативна грошова оцінка земель, ринок земель, землі сільськогосподарського призначення, рентний дохід.*

■ Постановка проблеми

Нормативну грошову оцінку земель в Україні проводять для визначення ставок земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності та розмірів внеску до статутних фондів селянських спілок, акціонерних об'єднань, інших господарських підприємств тощо. Грошова оцінка стає основою при вирішенні багатьох питань у ринковій економіці. Вона дозволяє встановлювати стартові ціни під час продажу певних об'єктів на аукціонах.

Грошова оцінка земель базується на матеріалах державного земельного кадастру. Для її здійснення використовують дані кількісної та якісної характеристики земель, економічної оцінки, бонітування ґрунтів, матеріали землеустрою та інвентаризації земель, генеральні плани перспективного розвитку населених пунктів.

Згідно з Законом України «Про оцінку земель» [1] нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться один раз на 5-7 років. Останній тур грошової оцінки проведено у 1995 році. Актуальним є періодичне оновлення показників нормативної грошової оцінки земель, оскільки постійно відбуваються ґрунтові процеси — ерозія, засолення, окислення, які впливають на рівень продуктивності ґрунтів, урожайність сільськогосподарських культур, а також інші зміни, зокрема, земельні поліпшення, що є результатом використання нових прогресивних методів землеробства тощо.

■ Аналіз попередніх досліджень

Методичні засади грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні розкриті у працях Д. І. Гнаткевича, Ю. Ф. Дехтяренка, Д. С. Добряка, В. М. Кілочко, А. М. Третяка, М. М. Федорова та інших.

Згідно з Земельним Кодексом України [2] грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення, грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною та експертною. Нормативна грошова оцінка в Україні проводиться згідно з «Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» на основі економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році в Українській РСР за результатами господарської діяльності колгоспів і радгоспів за період 1981-1987 років.

На зміну радянським сільськогосподарським підприємствам в Україні утворився агропромисловий комплекс, що перебуває у перехідному стані до ринкових відносин. Нині створено понад 20 тис. агропромислових підприємств, умови господарювання яких суттєво відрізняються від попередніх умов: змінилася структура посівних площ, знизилася урожайність сільськогосподарських культур та зросли виробничі затрати тощо. Необхідне оновлення матеріалів економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення, оскільки змінилися вихідні базові дані, вдосконалення підходів щодо її проведення [3], а отже, і невідкладне розроблення нових підходів нормативної грошової оцінки.

■ **Мета статті**

У зв'язку з формуванням ринку землі актуальним для Чернівецької області залишається питання стартової ціни земель сільськогосподарського призначення. У цьому дослідженні на основі сучасних методик проведено розрахунок нормативної грошової оцінки одного гектара земель у розрізі адміністративних районів області.

■ **Виклад основного матеріалу**

Нормативну грошову оцінку орних земель та земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами визначають за формулою [4]:

$$G_{oz} = P_{здн} \cdot T_k \cdot Ц, \quad (1)$$

де G_{oz} — грошова оцінка одного гектара відповідного угіддя (в гривнях);

$P_{здн}$ — загальний рентний дохід (орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами), виражений у центнерах зерна;

$Ц$ — ціна центнера зерна (в гривнях);

T_k — термін капіталізації рентного доходу, прийнятий рівним 33 рокам.

Загальний рентний дохід $P_{здн}$ складається з абсолютного $P_{ан}$ та диференціального рентних доходів $P_{дн}$. Диференціальний рентний дохід $P_{дн}$ в Україні визначають за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у центнерах зерна) [5], вихідними даними для розрахунку є урожайність зернових з гектара; ціна реалізації центнера зерна; виробничі затрати на гектар (303 крб); коефіцієнт норми рентабельності, прийнятий рівним 0,35. Величина абсолютного рентного доходу $P_{ан}$ відображає умови використання гірших за якістю земель і встановлена для України на один гектар рівною 1,6 ц зерна ($P_{ан} = 1,6$ ц).

Диференціальний рентний дохід $P_{дн(об)}$ на орних землях й інших угіддях в Чернівецькій області розраховано за даними економічної оцінки згідно з виразом:

$$P_{дн(об)} = P_{дн(y)} \cdot P_{д(об)} / P_{д(y)} \quad (2)$$

і $P_{дн(p)}$ районів області згідно формули:

$$P_{дн(p)} = P_{дн(об)} \cdot P_{д(p)} / P_{д(об)} \quad (3)$$

Для розрахунку рентного доходу з гектара відповідних угідь $P_{дн(i)}$ (області і районів) використовували значення диференціального рентного доходу ($P_{д(y)}$) з гектара орних земель 348,7 крб, земель під багаторічними насадженнями 1563,9 крб, пасовищами — 55,7 крб та сіножатями 136,5 крб (за економічною

оцінкою земель), значення $P_{дн(y)}$ з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, сіножатями та пасовищами відповідно 7,0; 33,19; 2,9; 1,18 ц зерна, а також значення $P_{д(об)}$ і $P_{д(p)}$ (табл. 1, 2) надані ДП «Чернівецький науково-дослідний та проектний інститут землеустрою».

Площі приватизованих земель сільськогосподарського призначення, які потенційно можуть бути задіяні у ринкових операціях, а також розраховані згідно з офіційно діючою методикою величини нормативної грошової оцінки, вартості гектара ріллі, багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ Чернівецької області наведені у табл. 1. У розрахунках використані значення ціни центнера зерна 12,5 грн (станом на 1995 рік) та коефіцієнт індексації 3,2 (станом на 01.01.12 року) [6].

Коефіцієнт індексації 3,2 станом на 01.01.2012 р. для українських земель сільськогосподарського призначення, на думку деяких авторів [5, 6], є заниженим. Для визначення показників нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення пропонується враховувати зростання вартості 1 ц зерна [5]. За даними Державного комітету статистики (нині Державна служба статистики України), середні щорічні ціни реалізації сільськогосподарськими підприємствами (крім малих) з 2004 по 2010 рік становили відповідно — 451,1; 417,8; 515,2; 833,5; 778,6; 799,0; 1120,9 (грн/т). За період 2004–2010 роки середня поточна ціна зерна становила 70,26 грн/ц, а величина коефіцієнта індексації становитиме $70,26 / 12,5 = 5,62$ (12,5 грн/ц — ціна зерна у 1995 році).

Слід зазначити, що на сьогодні згідно з постановою Кабінету Міністрів України № 1185 від 31.10.2011 року «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» для нормативної грошової оцінки ріллі в Україні, крім коефіцієнта індексації ($K_{инд} = 3,2$), введено додатковий коефіцієнт $K_p = 1,756$.

Вітчизняна система врахування інфляційних процесів в оцінці землі базується на коефіцієнтах індексації, пов'язаних не з показниками ринку нерухомості, а з загальним індексом інфляції за попередній рік [6]. Таким чином, здійснюється кореляція вартості землі за узагальненими показниками інфляції, що лише посилює невідповідність результатів оцінки ринковим реаліям та призводить до несправедливого розподілу податкового навантаження.

Розрахунки, що наведені у табл. 1, свідчать — з 1991 по 2012 рік в області у приватну власність громадян держава передала сільськогосподарські землі, грошова оцінка яких становить: рілля — 8507,82 млн грн; багаторічні насадження — 1205,7 млн грн; природні сіножати та пасовища — 306,7 млн гривень.

Нормативна грошова оцінка земель адміністративних районів області наведена у табл. 2.

ЗА ВИВІРЕНИМИ МЕТОДИКАМИ

Таблиця 1

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ПРИВАТИЗОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРЬСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ОСНОВІ ЗАГАЛЬНОГО РЕНТНОГО ДОХОДУ ПО ЧЕРНІВЕЦЬКІЙ ОБЛАСТІ

Угіддя	Площа угідь, га	ДРД, крб/га R _{д(р)}	ДРД ц/га (R _{д(р)})	Абсолютний дохід, ц/га (R _{ан})	Загальний рентний дохід, ц/га (R _{здн})	Грошова оцінка 1 га, грн	
						на 01.07.95	на 01.01.12
Рілля	255954	600,1	12,74	1,6	14,34	5915	33238
Багаторічні насадження	24760	1662,9	35,29	1,6	36,89	15217	48694
Пасовища	93688	29,8	0,63	1,6	2,23	920	2944
Сіножаті		53,4	1,13	1,6	2,73	1126	3603

Таблиця 2

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРЬСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНІВ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Угіддя	ДРД, крб/га, R _{д(р)}	Диференціальний дохід, ц/га R _{д(р)}	Абсолютний дохід, ц/га R _{ан}	Загальний рентний дохід, ц/га R _{здн}	Грошова оцінка 1 га, грн	
					на 01.07.95	на 01.01.12
Вижницький район						
Рілля	553	11,74	1,6	13,34	5503	30922
Багаторічні насадження	675,2	14,33	1,6	15,93	6571	17613
Пасовища	36,5	0,77	1,6	2,37	978	17616
Сіножаті	52,6	1,11	1,6	2,71	1118	17619
Глибоцький район						
Рілля	468,9	9,95	1,6	11,55	4764	26770
Багаторічні насадження	237,2	5,03	1,6	23,69	9772	31270
Пасовища	20,4	0,43	1,6	2,03	837	2678
Сіножаті	51	1,08	1,6	2,68	1106	3539
Заставнівський район						
Рілля	841,9	17,87	1,6	19,47	8031	45128
Багаторічні насадження	1232,9	26,16	1,6	27,76	11451	36643
Пасовища	20,2	0,43	1,6	2,03	837	2678
Сіножаті	66,4	1,41	1,6	3,01	1242	3974
Кельменецький район						
Рілля	693,9	14,73	1,6	16,33	6736	37851
Багаторічні насадження	1151,3	24,43	1,6	26,03	10737	34358
Пасовища	19,3	0,41	1,6	2,01	829	2653
Сіножаті	45,2	0,96	1,6	2,56	1056	3379
Новоселицький район						
Рілля	526,8	11,18	1,6	12,78	5272	29624
Багаторічні насадження	783,1	16,62	1,6	18,22	7516	24051
Пасовища	24,5	0,52	1,6	2,12	875	2800
Сіножаті	77,3	1,64	1,6	3,24	1337	4278
Путильський район						
Рілля	—	—	1,6	1,6	660	3709
Багаторічні насадження	495,6	10,52	1,6	12,12	5000	16000

Враховуючи, що дані економічної оцінки земель застаріли і не відповідають сучасному стану розвитку АПК України, проведено грошову оцінку ріллі за бонітетом ґрунтів. Бонітетна ціна землі враховує якість землі, визначену за агрономічними властивостями (вміст і запаси гумусу, елементів живлення, гранулометричний склад, поправки на еродованість, гідроморфність, солонцюватість, кам'янистість). Бонітування за агрономічними властивостями було проведено у 1993 році згідно із завданням Кабінету Міністрів України, і бал бонітету конкретної ділянки землі є найбільш об'єктивним показником її якості.

Розрахунки проводилися за такою формулою [7]:

$$Г_{оз} = Б \cdot Ц_{бала} \cdot Ц_{зерна} \cdot Т_{к} \quad (4)$$

де Б — бал бонітету ґрунту;

Ц_{бала} — ціна 1 балу бонітету в центнерах зерна;

Ц_{зерна} — ціна зерна, грн;

Т_к — термін капіталізації.

Угіддя	ДРД, крб/га, R _{д(р)}	Диференціальний дохід, ц/га R _{д(р)}	Абсолютний дохід, ц/га R _{ан}	Загальний рентний дохід, ц/га R _{здн}	Грошова оцінка 1 га, грн	
					на 01.07.95	на 01.01.12
Путильський район						
Пасовища	63,8	1,35	1,6	2,95	1217	3894
Сіножаті	92,4	1,96	1,6	3,56	1469	4701
Сокирянський район						
Рілля	580,7	12,33	1,6	13,93	5746	32288
Багаторічні насадження	2669,0	56,64	1,6	58,24	24024	76877
Пасовища	19,2	0,41	1,6	2,01	829	2653
Сіножаті	62,7	1,33	1,6	2,93	1209	3869
Сторожинецький район						
Рілля	359,9	7,64	1,6	9,24	3812	21420
Багаторічні насадження	1756,7	37,28	1,6	38,88	16038	51322
Пасовища	25,8	0,55	1,6	2,15	887	2838
Сіножаті	43,8	0,93	1,6	2,53	1044	3341
Хотинський район						
Рілля	487,4	10,35	1,6	11,95	4929	27697
Багаторічні насадження	1608,9	34,14	1,6	35,74	14743	47178
Пасовища	18,3	0,39	1,6	1,99	821	2627
Сіножаті	72,4	1,53	1,6	3,13	1291	4131
м. Чернівці						
Рілля	702,4	14,91	1,6	16,51	6810	38267
Багаторічні насадження	451,3	9,58	1,6	11,18	4612	14758
Пасовища	19,2	0,41	1,6	2,01	829	2653
Сіножаті	41,7	0,88	1,6	2,48	1023	3274
Кіцманський район						
Рілля	859,6	18,23	1,6	19,83	8180	45965
Багаторічні насадження	1040,8	22,09	1,6	23,69	9772	31270
Пасовища	29,1	0,62	1,6	2,22	916	2931
Сіножаті	58,3	1,23	1,6	2,83	1167	3734

Грошова оцінка ріллі за бонітетом в розрізі адміністративних районів області приведена у табл. 3.

У зв'язку з переходом України до ринкової економіки заслуговують на увагу методики грошової оцінки землі у світових цінах. Грошова оцінка ріллі за світовими цінами проводилася за формулою [8]:

$$Г_{оз} = P_{дн} \cdot C \cdot T_k \quad (5)$$

У цій формулі ціна пшениці 12,5 грн/ц станом на 01.07.1995 замінена на С (вартість зерна за світовими цінами, 13 дол./ц). Дані грошової оцінки ріллі у світових цінах (дол./га) у розрізі адміністративних районів області такі: Вижицький — 5723; Глибочький — 4955; Заставнівський — 8353; Кельменецький — 7006; Кіцманський — 8506; Новоселицький — 5483; Путильський — 686; Сокирянський — 5976; Сторожинецький — 3964; Хотинський — 5127; по області — 6151,9.

На рис. 1 приведені діаграми вартості 1 га ріллі в розрізі адміністративних районів області, розраховані

Таблиця 3

ГРОШОВА ОЦІНКА РІЛЛИ ЗА БОНІТЕТОМ У РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНІВ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Адміністративні райони	Бонітет, бали	Ціна бала, ц/бал	Ціна зерна, грн/ц	Грошова оцінка, грн/га	
				на 01.07.95	на 01.01.11
Вижицький	38	0,4	12,5	6270	20064
Глибочький	44	0,4	12,5	7260	23232
Заставнівський	81	0,4	12,5	13365	42768
Кельменецький	73	0,4	12,5	12045	38544
Кіцманський	80	0,4	12,5	13200	42240
Новоселицький	81	0,4	12,5	13365	42768
Путильський	23	0,4	12,5	3795	12144
Сокирянський	65	0,4	12,5	10725	34320
Сторожинецький	37	0,4	12,5	6105	19536
Хотинський	69	0,4	12,5	11385	36432
Всього по області	67	0,4	12,5	11055	35376

Рис. 1.

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА РІЛЛИ В РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНІВ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ ЗА РІЗНИМИ МЕТОДИКАМИ: а) за офіційно діючою методикою, б) за балом бонітету, в) за світовими цінами на зерно.

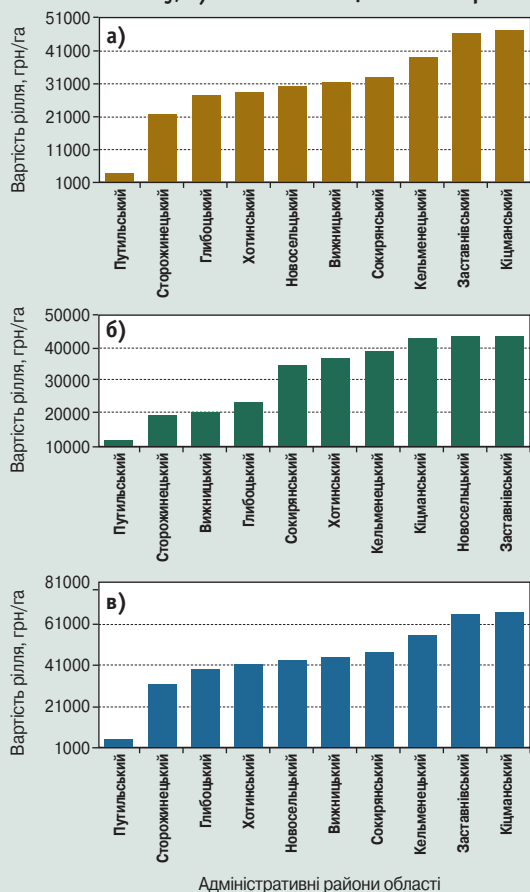
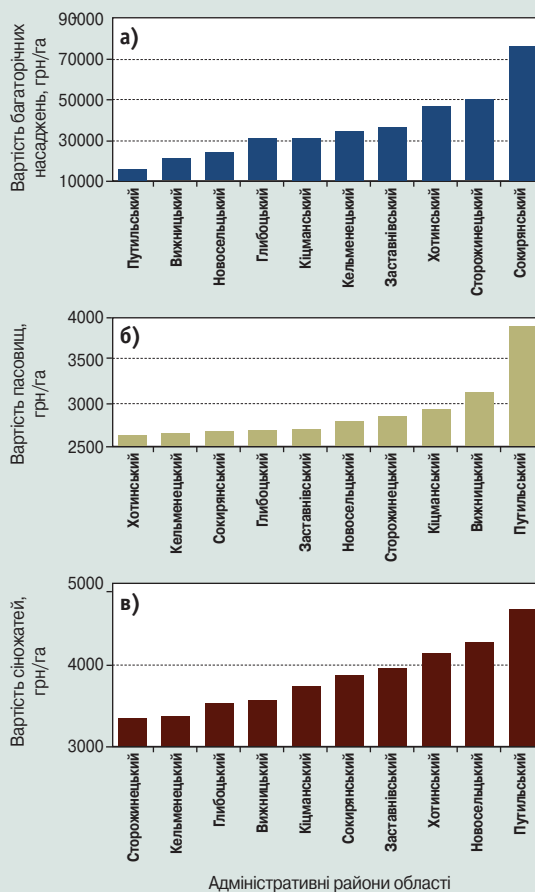


Рис. 2.

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА (а) БАГАТОРІЧНИХ НАСАДЖЕНЬ, (б) ПАСОВИЩ, (в) СІНОЖАТЕЙ РАЙОНІВ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ ЗГІДНО ОФІЦІЙНО ДІЮЧОЇ МЕТОДИКИ



Таблиця 4

ЦІНИ 1 ГА РІЛЛІ В ДЕЯКИХ КРАЇНАХ СВІТУ

Країни	Ціна, дол. США	Країни	Ціна, дол. США
США	400 – 9000	Великобританія	9500
Італія	3200	Польща	8365
Нідерланди	19710	Болгарія	3150
Німеччина	21700	Австралія	2000
		Росія	400

за трьома розглянутими методиками. Як видно із приведених даних, на вартість землі мають вплив два фактори: природна родючість ґрунтів адміністративних районів, а також результати господарювання сільськогосподарських підприємств.

Діаграми вартості 1 га багаторічних насаджень, пасовищ та сіножатей адміністративних районів приведено на рис. 2. Високі значення вартості 1 га відповідних угідь сільськогосподарського призначення в деяких адміністративних районах відображають спеціалізацію сільськогосподарського виробництва. Із аналізу даних рис. 1, 2 можна зробити висновок, що формування ринкових відносин сприяло розвитку рослинництва (зернові, овочеві культури) в Новоселицькому, Кельменецькому, Кіцманському та Заставнівському районах, садівництва — Сокирянському, Хотинському, Сторожинецькому районах, розведенню великої рогатої худоби та вівчарства в Путильському, Вижницькому та Хотинському районах.

Для порівняння у табл. 4 приведено ціни 1 га ріллі в деяких країнах світу [8]. Для грошової оцінки сільськогосподарських земель у розвинутих країнах світу (США, Великобританія, Канада) використовують дані економічної оцінки земель за чистим доходом від реалізації сільськогосподарської продукції. Щоб визначити чистий дохід, враховують урожайність основних сільськогосподарських культур, вартість валової продукції і виробничі затрати на насіння, обробіток і удобрення ґрунтів, перевезення продукції до ринків збуту. Крім того, на вартість 1 га землі впливають також інші чинники: стан економіки країн, розвиток ринкових механізмів, рівень доходів населення, розміри субсидій держави, наявність земельних ресурсів та інше.

■ Висновки

Оновлення показників економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення забезпечить Україні збільшення надходжень до місцевих бюджетів від земельного податку. Дані нормативної грошової оцінки земель Чернівецької області узгоджуються з цінами 1 га ріллі розвинутих країн. Вони приведені в табл. 3 і можуть бути використані при формуванні стартової ціни під час купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Література

1. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відом. Верх. Ради України (ВВР). — 2002. — № 3-4.
2. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.03. — № 1378-IV // Відом. Верх. Ради України (ВВР). — 2009 р. — № 12.
3. Наказ Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук «Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 5 квітня 2006 р. за № 388/12262 // Офіційний вісник України. — 2006. — № 15. — Ст. 1133.
4. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь // Земельна реформа в Україні. — 2011. — № 4. — С.3-5.
5. Мартин А. Г. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс].
6. Земельне законодавство: що змінити (нинішні коефіцієнти індексації) // Землепорядний вісник. — 2009. — № 12. — С. 16-17.
7. Медведев В. В. Бонитировка и качественная оценка пахотных земель Украины / В. В. Медведев, И. В. Плиско. — Харьков, 2006. — 386 с.
8. Шиян Д. В. Грошова оцінка земель: методика і методологія / Д.В. Шиян // Економіка України. — 1998. — № 11. — С. 57-61.
9. Ступень Р. Й. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посібник. / М. Г. Ступень, Гулько І. Р., Микула О. Я. — Львів: «Новий світ - 2000», 2006. — 336 с.

A NORMATIVE-PECUNIARY VALUATION OF THE LANDS OF AGRICULTURE DESTINATION IN THE CHERNIVTSI REGION

H. Zapolovska
S. Bilokrynytskyi

A normative-pecuniary valuation of the lands of agriculture destination in the Chernivtsi region is carried out by using modern methods. On the basis of the performed calculations costs diagrams per 1 ha are plotted for grounds being used as tillages, perennial plantations, pastures, and meadows for different administrative districts of the region. The indexation factor for the land of agriculture destination in Ukraine is analyzed. A comparative analysis of the tillage cost in the Chernivtsi region and developed countries is carried out.

Keywords: normative-pecuniary valuation of the lands, land market, lands of agriculture destination, rental income.

Anna Zapolovska, engineer, land surveyor, Chernivtsi Regional Branch of the state Enterprise «Center of the State Land Cadastre», simteam@ukr.net.

Serhiy Bilokrynytskyi, Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor of Geodesy, cartography and land management (Yuriy Fedkovych Chernivtsi National University), kafgeomapgis@gmail.com.

НОРМАТИВНАЯ ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЧЕРНОВИЦКОЙ ОБЛАСТИ

Г. Запоровская
С. Белокриницкий

По современным методикам проведена нормативная денежная оценка земель сельскохозяйственного назначения Черновицкой области. На основе проведенных расчетов построены диаграммы стоимости одного гектара пашни, многолетних насаждений, пастбищ и сенокосов в разрезе административных районов области. Проведен анализ коэффициента индексации для земель сельскохозяйственного назначения в Украине, а также сравнительный анализ стоимости одного гектара пашни в Черновицкой области и развитых странах мира.

Ключевые слова: нормативная денежная оценка земель, рынок земель, земли сельскохозяйственного назначения, рентный доход.

Анна Васильевна Запоровская, инженер-землеустроитель Черновицкой региональной филии ГП «Центр ГЗК», simteam@ukr.net.

Сергей Николаевич Белокриницкий, кандидат географических наук, доцент кафедры геодезии, картографии и управления территориями Черновицкого национального университета имени Юрия Федьковича, kafgeomapgis@gmail.com.