

---

---

# ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

---

---

УДК 332.64

---

## НОВА МЕТОДИКА НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ПОЗИТИВНІ ТА НЕГАТИВНІ СТОРОНИ

---

---

*Третяк А. М., доктор економічних наук, професор  
Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління*

*Третяк В. М., доктор економічних наук, професор  
Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління*

*Ковалишин О. Ф., кандидат економічних наук, доцент  
Львівський національний аграрний університет*

*Кришеник Н. І., кандидат економічних наук  
Львівський національний аграрний університет*

*E-mail: nnieco@ukr.net*

*Досліджено результати нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за новою та старою методиками. Обґрунтовано, що нова методика для доведення об'єктивності одержаних результатів вимагає обґрунтування інформації щодо визначення меж природно-сільськогосподарських районів та диференціації в них показників капіталізованого рентного доходу.*

**Ключові слова:** *нормативна грошова оцінка, землі сільськогосподарського призначення, природно-сільськогосподарське районування, капіталізований рентний дохід.*

---

### **Актуальність.**

В статтях «Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні» [4] та «Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні» [5] нами були досліджені

проблеми оновлення методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, зазначені основні недоліки і обґрунтовані напрями її удосконалення. Постановою Кабінетом Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 затверджена оновлена «Методика нормативної грошової оцінки земель

сільськогосподарського призначення» [3]. Пунктом 3 документу, нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агрогосподарських груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

Зазначені шкали, відповідно пункту 5 методики, для агрогосподарських груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) розраховуються за формулою:

$$Ga_{gr} = G_u \times Ba_{gr} : B, \quad (1)$$

де,  $Ga_{gr}$  – нормативна грошова оцінка агрогосподарської групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського району, гривень за гектар;

$G_u$  – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя, гривень за гектар;

$Ba_{gr}$  – бал бонітету агрогосподарської групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

$B$  – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя.

Пунктом 6 методики визначено, що нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$G_{zd} = \Sigma (Pa_{gr} \times Ga_{gr}) + P_{ncg} \times G_{ncg}, \quad (2)$$

де,  $G_{zd}$  – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

$Pa_{gr}$  – площа агрогосподарської групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

$P_{ncg}$  – площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

$G_{ncg}$  – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

Для оцінки якості запропонованого в методиці підходу визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення нами здійснено розрахунки вартості земель за обома методиками.

### **Аналіз останніх досліджень та публікацій.**

Вивченням питання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення займається ряд вітчизняних науковців, але після прийняття нової методики її

проведення ця багатогранна, складна та важлива проблематика потребує подальших досліджень.

**Метою статті** є дослідження якості використання методичних підходів до оцінки земель сільськогосподарського призначення за старою та новою методиками і виявлення позитивних та негативних сторін при їх застосуванні.

### **Матеріали і методи дослідження.**

Методологічна основа теоретичного та емпіричного рівнів дослідження базується на монографічному, картографічному, порівняльному методах, а також на методичних прийомах наукової абстракції, синтезу та аналізу.

При проведенні досліджень використано вітчизняні наукові праці у сфері нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, правову та методичну бази України, дані земельного кадастру.

Результати дослідження та їх обговорення. Підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які були закріплені постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 [2], не дозволяли здійснювати об'єктивну актуалізацію її показників, оскільки не враховували зміни в економіці та системі сільськогосподарського землекористування, що відбулися за час здійснення земельної реформи в сільському господарстві. Тому не виникає сумніву у необхідності врахування зазначених змін та удосконалення методичних підходів до оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Для оцінки якості запропонованих нових методичних підходів та

відмінностей у вартості земель сільськогосподарського призначення проаналізуємо результати одержані за двома методиками.

Попередня методика побудована на капіталізації рентного доходу від вирощування зернових культур, одержаного в період 1986-1990 рр.. Порядок передбачав розрахунок диференціального рентного доходу з орних земель в Україні з подальшим диференціюванням його за шкалами економічної оцінки (1988 р.) та видами угідь. Використовуючи шкали грошової оцінки сільськогосподарських земель у земельно-оціночних районах, визначали нормативну вартість окремої земельної ділянки. Кожного року відбувалося уточнення грошової оцінки відповідно коефіцієнта індексації, розрахованого відносно споживчих цін в Україні у поточному році.

Для прикладу у табл. 1 наведено вартість сільськогосподарських угідь у розрізі сільських рад на території Радехівського району Львівської області.

Використовуючи дані додатку методики 2016 р., в табл. 2 приведені нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Радехівського району Львівської області.

Перше питання, яке виникає у новій методиці стосується природно-сільськогосподарського районування території. Адже, у даній методиці не визначено меж природно-сільськогосподарських районів в розрізі адміністративно територіальних одиниць, що ввійшли у той чи інший район. Якщо, використовувати запропоновану на розгляд на сайті Держгеокадастру Схему (карту) природно-сільськогосподарського районування та довідник до неї [1], то вона вміщує

## 1. Грошова оцінка сільськогосподарських угідь у Радехівському районі на період 1995 та 2016 років

№ п/п	Назва сільської ради	Грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн./га									
		рілля		сінокоси		пасовища		багаторічні насадж.		с/г угіддя	
		1995 рік	2016 рік	1995 рік	2016 рік	1995 рік	2016 рік	1995 рік	2016 рік	1995 рік	2016 рік
1	Радехівська	8794	42176	1345	6451	1671	8014	2017	9674	4292	20584
2	Лопатинська	5222	25046	1345	6451	1448	6945	1997	9578	2696	12930
3	Барилівська	5194	24912	1201	5760	1592	7635	2017	9674	2941	14105
4	Березівська	6020	28870	1101	5280	1295	6211	1778	8527	2940	14100
5	Бишівська	6838	32794	2310	11079	1592	7635	2017	9674	3819	18316
6	Вузлівська	8539	40955	982	4710	1456	6983	755	3621	4118	19750
7	Дмитрівська	8236	39498	1464	7021	1629	7813	2017	9674	4087	19601
8	Завидчанська	4230	20288	1201	5760	1629	7813	2017	9674	2382	11424
9	Корчинська	8158	39128	1101	5280	1621	7774	2017	9674	4031	19333
10	Куликівська	5194	24912	1101	5280	1592	7635	2017	9674	2851	13673
11	Кустинська	5222	25046	1345	6451	1448	6945	2017	9674	2883	13827
12	Миколаївська	4230	20288	1464	7021	1629	7813	2553	12244	2361	11323
13	Немилівська	4666	22377	1101	5280	1481	7103	2017	9674	2344	11242
14	Нивицька	5005	24002	1101	5280	771	3698	2017	9674	2263	10853
15	Н.Витківська	5106	24490	1345	6451	1469	7045	2017	9674	2619	12561
16	Оглядівська	5005	24002	1101	5280	771	3698	4059	19467	2387	11448
17	Павлівська	8539	40955	982	4710	1456	6983	2017	9674	4223	20254
18	Пиратинська	4666	22377	1101	5280	1481	7103	2017	9674	2541	12187
19	Поздимирська	8158	39127	1101	5280	1621	7774	2017	9674	4031	19333
20	Розжалівська	7983	38285	1101	5280	1621	7774	2017	9674	3763	18047
21	Синьківська	4666	22377	1201	5760	1481	7103	2017	9674	2182	10465
22	Середпільцівська	8794	42176	1345	6451	1671	8014	2017	9674	4292	20584
23	Сморжівська	5998	28769	1101	5280	1357	6508	2017	9674	2688	12892
24	Стоянівська	8481	40677	2310	11079	1048	5026	2017	9674	4556	21851
25	Сушнівська	5106	24490	1345	6451	1469	7045	668	3204	2831	13577
26	Тетевчицька	8794	42176	1345	6451	1671	8014	2017	9674	4292	20584
27	Увинська	5194	24912	1101	5280	1592	7635	2017	9674	2814	13496
28	Хмільнівська	5222	25046	1345	6451	1448	6945	1997	9578	2921	14009
29	Яструбичівська	8053	38622	1101	5280	1621	7774	2017	9674	3048	14618
30	Станинська	8539	40955	1201	5760	1456	6983	2017	9674	4679	22440
31	Стремільченська	5998	28769	1101	5280	1357	6508	751	3602	3209	15390
32	Кривецька	8236	39498	1464	7021	1629	7813	2017	9674	4087	19601
33	Половецька	5106	24490	1345	6451	1469	7045	2017	9674	2619	12561
	По району	6602	31666	1201	5760	1437	6892	2017	9674	3361	16119

інший перелік сільських (селищних) рад, населених пунктів, наприклад в розрізі зазначеного Радехівського району, ніж було раніше затверджено

природно-сільськогосподарським районуванням. Так, один із них об'єднує 29, а інші по 2 сільські (селищні) ради. У даному довіднику відсутні назви

природно-сільськогосподарських районів. Тому важко визначити до яких районів віднесені сільські (селищні) ради, населені пункти (табл. 3).

При проведенні грошової оцінки сільськогосподарських угідь за попередньою методикою (1995 р.) земельно-оціночне районування в складі

## 2. Норматив капіталізованого рентного доходу (НКРД) в розрізі природно-сільськогосподарських районів на території Радехівського району

Природно-с/г район, код, сільські селищні ради, населені пункти	Показники	Угіддя		
		рілля	сіножаті	пасовища
Сокальський (01) Стоянівська, Бишівська, Розжалівська	Площа	7951,8	680,8	1138,1
	НКРД	28892,4	7971,7	6232,3
	Бал бонітету	38	33	32
Кам'яно-Бузький (06) Нивицька, Лопатинська, Хмільницька, Кустинська, Куликівська, Барилівська, Увинська, Березівська, Миколаївська, Сморгівська, Оглядівська, Вузливська,	Площа	21266,0	5342,2	5974,8
	НКРД	19008,2	5314,5	3895,2
	Бал бонітету	25	22	20
Радехівський(07) Немилівська, Сеньківська, Дмитрівська, Кривецька, Нововитківська, Половецька, Сушнівська, Корчинська, Яструбичівська, Середньопільцівська, Тетевчицька, Поздимирівська, Радехівська м.р., Пиратинська, Павлівська, Завидчанська, Станинська, Стремільчанська	Площа	17653,0	3478,3	6189,8
	НКРД	22809,8	6039,2	4479,5
	Бал бонітету	30	25	23
Площа заг.		46870,8	9501,4	13302,8
Середньозважений бал бонітету		29	23	22
НКРД		24273,1	6637,1	5071,5

## 3. Перелік сільських (селищних) рад, що входять до природно-сільськогосподарського району в межах Радехівського району відповідно до схеми та довідника природно-сільськогосподарського районування

Адміністративний район	Найменування сільських (селищних) рад та населених пунктів, що належать до природно-сільськогосподарського району в межах адміністративно-територіального утворення району
Радехівський	Стоянівська, Бишівська
Радехівський	Кривецька, Половецька
Радехівський	Радехівська м.р., Немилівська, Нововитківська, Сеньківська, Дмитрівська, Нивицька, Лопатинська, Хмільницька, Кустинська, Куликівська, Барилівська, Увинська, Березівська, Миколаївська, Сморгівська, Оглядівська, Вузливська, Розжалівська, Сушнівська, Корчинська, Яструбичівська, Середньопільцівська, Тетевчицька, Поздимирівська, Пиратинська, Павлівська, Завидчанська, Станинська

#### 4. Природно-сільськогосподарське районування на території Радеківського району

Природно-сільськогосподарський район (код)	Найменування сільських (селищних) рад та населених пунктів, що належать до природно-сільськогосподарського району в межах адміністративно-територіального утворення району
Сокальський (01)	Стоянівська, Бишівська, Розжалівська
Радеківський (07)	Немилівська, Сеньківська, Дмитрівська, Кривецька, Нововитківська, Половецька, Сушнівська, Корчинська, Яструбичівська, Середньопільцівська, Тетевчицька, Поздимирівська, Радеківська м.р., Пиратинська, Павлівська, Завидчанська, Станинська
Кам'яно-Бузький (06)	Нивицька, Лопатинська, Хмільницька, Кустинська, Куликівська, Барилівська, Увинська, Березівська, Миколаївська, Смержівська, Оглядівська, Вузливська,

природно-сільськогосподарського мало інші межі (табл. 4).

У табл. 5 приведено результати за старою і новою методиками вартості сільськогосподарських угідь у розрізі сільських (селищних) рад.

Аналіз даних табл. 5 показує, що вартість ріллі зменшилася в цілому по району більш як на 7 тис. грн., а в окремих сільських радах – майже у 2 рази. Таке зменшення вартості земель є не логічним, оскільки виробництво продукції сільського господарства впродовж останнього десятиріччя в районі не зменшилося, а навпаки зросло.

З наведеного можна зробити висновок, що оновлена методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (2016 р.) має низку вад, про які ми вказували у попередніх публікаціях [4, 5].

#### **Висновки і перспективи.**

Нова методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення для доведення об'єктивності одержаних результатів вимагає обґрунтування інформації уточнення меж природно-сільськогосподарських районів,

які застосовуються для оцінки, диференціації або розрахунку в них показників капіталізованого рентного доходу та врахування інших факторів, що мають вплив на грошову оцінку вартості земельних ділянок.

#### **Список використаних джерел**

1. Довідник та Схема (карта) природно-сільськогосподарського районування (для використання в роботі територіальними органами) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.land.gov.ua/>.
2. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
3. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/>.
4. Третяк А. М. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель

## 5. Порівняльна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у Радехівському районі

№ п/п	Назва сільських рад	Грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн./га					
		рілля		сінокоси		пасовища	
		за методикою 1995 р	за методикою 2016 р	за методикою 1995р	за методикою 2016 р	за методикою 1995р	за методикою 2016 р
1	Радехівська	42176	22810	6451	6039	8014	4479
2	Лопатинська	25046	19008	6451	5314	6945	3895
3	Барилівська	24912	19008	5760	5314	7635	3895
4	Березівська	28870	19008	5280	5314	6211	3895
5	Бишівська	32794	28892	11079	7972	7635	6232
6	Вузьківська	40955	19008	4710	5314	6983	3895
7	Дмитрівська	39498	22810	7021	6039	7813	4479
8	Завидчанська	20288	22810	5760	6039	7813	4479
9	Корчинська	39128	22810	5280	6039	7774	4479
10	Куликівська	24912	19008	5280	5314	7635	3895
11	Кустинська	25046	19008	6451	5314	6945	3895
12	Миколаївська	20288	19008	7021	5314	7813	3895
13	Немилівська	22377	22810	5280	6039	7103	4479
14	Нивицька	24002	19008	5280	5314	3698	3895
15	Н.Витківська	24491	22810	6451	6039	7045	4479
16	Оглядівська	24002	19008	5280	5314	3698	3895
17	Павлівська	40955	22810	4710	6039	6983	4479
18	Пиратинська	22377	22810	5280	6039	7103	4479
19	Поздимирська	39128	22810	5280	6039	7774	4479
20	Розжалівська	38285	28892	5280	7972	7774	6232
21	Синьківська	22377	22810	5760	6039	7103	4479
22	Середпільцівська	42176	22810	6451	6039	8014	4479
23	Сморжівська	28769	19008	5280	5314	6508	3895
24	Стоянівська	40677	28892	11079	7972	5026	6232
25	Сушнівська	24491	22810	6451	6039	7045	4479
26	Тетевчицька	42176	22810	6451	6039	8014	4479
27	Увинська	24912	19008	5280	5314	7635	3895
28	Хмільнівська	25046	19008	6451	5314	6945	3895
29	Яструбичівська	38622	22810	5280	6039	7774	4479
30	Станинська	40955	22810	5760	6039	6983	4479
31	Стремільченська	28769	22810	5280	6039	6508	4479
32	Кривецька	39498	22810	7021	6039	7813	4479
33	Половецька	24491	22810	6451	6039	7045	4479
	По району	31666	24273	5760	6637	6892	5072

сільськогосподарського призначення в Україні / А. М. Третяк, В. М. Третяк, О. Ф. Ковалишин, Н. А. Третяк // Збалансоване природокористування. – 2016. – № 2. – С. 113-117.

5. Третяк А. М. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / А. М. Третяк, В. М. Третяк, О. Ф. Ковалишин, Н. А. Третяк // Економіст. – 2016. – №5. – С. 38-40.



## References

1. Dovidnyk ta Skhema (karta) pryrodno-sil's'kohospodars'koho raionuvannia [Reference book and chart (map) of the natural-agricultural zoning (for the use in work of territorial authorities) [electronic resource]. Available at: <http://portal.land.gov.ua/>.
2. Metodyka normatyvnoi groshovoi otsinky zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennia ta naselenykh punktiv: zatverdzhena postanovoiu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 23 bereznia 1995 roku № 213 [The methodology of normative monetary evaluation of agricultural lands and settlements : approved by the Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated March 23, 1995 № 213] [electronic resource]. Available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
3. Metodyka normatyvnoi groshovoi otsinky zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennia: zatverdzhena postanovoiu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 16 lystopada 2016 roku № 831 [The methodology of normative monetary evaluation of agricultural lands, approved by the Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated November 16, 2016 No. 831 [electronic resource]. Available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/>.
4. Tretiak A.M., Tretiak, V.M., Kovalyshyn O.F., Tretiak N. A. (2016) Stan ta problemy metodychnoho zabezpechennia otsinky zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennia v Ukraini [The state and problems of the methodical support of estimation of agricultural lands in Ukraine]. Zbalansovane pryrodokorystuvannia – Sustainable Use of Natural Resources, no. 2, pp. 113-117.
5. Tretiak A.M., Tretiak, V.M., Kovalyshyn O.F., Tretiak N. A. (2016) Udoskonalennia metodyky otsinky zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennia v Ukraini [Improvement of methodology of estimation of agricultural lands in Ukraine]. Ekonomist – Economist, no.5, pp. 38-40.

\*\*\*

**A. Tretiak, V. Tretiak, O. Kovalyshyn,  
N. Kryshenyk**

### **NEW METHODS OF NORMATIVE MONETARY EVALUATION OF AGRICULTURAL LANDS: POSITIVE AND NEGATIVE ASPECTS**

*The results of assessment of normative monetary evaluation of agricultural lands according to new and old methods were studied. New methods for proving the objectivity of the results requires grounding of information regarding the determination of the boundaries of natural-agricultural regions and objectivity of differentiation of indicators of capitalized rental income from the general (in Ukraine) to partial one (the land plot).*

**Keywords:** *normative monetary evaluation of agricultural land, natural and agricultural zoning, capitalized rental income.*

\*\*\*

**Третьяк А. М., Третьяк В. М., Ковалишин А. Ф., Кришеник Н. И.**

### **НОВАЯ МЕТОДИКА НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: ПОЗИТИВНЫЕ И НЕГАТИВНЫЕ СТОРОНЫ**

*Рассмотрены результаты оценки нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения за новой и старой методиками. Новая методика для доведения объективности полученных результатов требует обоснования информации относительно определения пределов естественных-сельскохозяйственных районов и объективности капитализованного рентного дохода.*

**Ключевые слова:** *нормативная денежная оценка, земель сельскохозяйственного назначения, естественно-сельскохозяйственное районирование, капитализованный рентный доход.*