

## НОВІ ПІДХОДИ ДО ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

О.Б. Михайлюк, аспірантка\*

---

*Розкрито сутність експертної грошової оцінки ріллі на основі природометричної моделі «Український лан». Результати застосування методики показали її ефективність.*

*Підхід, експертна грошова оцінка, земля сільськогосподарського призначення.*

Реформування аграрного сектора України потребує насамперед змін у формуванні земельного ринку. Отже, застосовуючи нові підходи щодо експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, зможемо обчислити ціну продажу будь-якої земельної ділянки. Такий напрям аграрної економіки сприятиме оперативному і максимально ефективному управлінню земельними ресурсами нашої держави.

Сутність застосування експертної грошової оцінки полягає у проведенні практичних розрахунків за фактичними даними сільськогосподарських підприємств, що обчислюються за методиками, які відповідають Національному стандарту №1 [7] та міжнародним стандартам оцінки нерухомого майна [4].

Питання нових підходів до експертної грошової оцінки земель досліджувалися і частково викладені в працях В. Алексійчука [1], М. Возної [4], М. Дем'яненка [11], С. Кручка [3], О.О. Олійник [5], Ю. Потійка [10] та інших.

Метою дослідження експертної грошової оцінки земельних ділянок є обчислення розрахунків за паспортами земельних ділянок (ріллі) дослідного господарства «Олександрія» Київської області, м. Біла Церква, що проведені на базі природометричної моделі «Український лан».

Вона створена в 2001 р. на кафедрі банківської справи Навчально-наукового інституту бізнесу НАУ та Інституту землеустрою УААН. На основі

цієї моделі розроблено методики бонітування та експертної грошової оцінки ріллі з природним регулюванням зволоження, які повністю відповідають вимогам Національного стандарту №1 та міжнародним стандартам оцінки нерухомого майна, а також враховують природно-економічні умови України. Для здійснення грошової оцінки ріллі використовується інформація про земельну ділянку, яка включає такі дані: площу, бал бонітету, вміст гумусу в орному шарі, глибину гумусного горизонту, ґрунтоутворювальну породу, механічний склад ґрунту, оглеєння, солонцюватість, реакцію ґрунтового розчину, теплозабезпечення, забезпечення вологою, технологічну групу поля, місцезнаходження земельної ділянки. Паспорт земельної ділянки наводиться нижче.

Грошова оцінка ріллі за цією методикою здійснюється на основі визначення нормативного доходу з одного гектара, який обчислюють як різницю між вартістю нормативного врожаю та нормативними витратами на його вирощування. Грошова оцінка ріллі враховує не тільки її доходність, а й витрати на облаштування та можливі обтяження.

При грошовій оцінці ріллі враховують рівень та співвідношення цін як на сільськогосподарську продукцію, так і на ресурси, необхідні для її виробництва. Застосовуючи у своєму дослідженні природометричну модель «Український лан», ми використовували ціни, які відповідають місцевості та часу проведення оцінки.

У таблиці наведено порівняльний аналіз результатів обчислення експертної грошової оцінки ріллі за даними дослідного господарства «Олександрія», м. Біла Церква Київської області. Експериментальна база «Олександрія» Інституту цукрових буряків Української академії аграрних наук є державним підприємством. Напрямки діяльності підприємства:

## Паспорт земельної ділянки (ріллі)

Господарство ДГ «Олександрія»  
Село (сmt, місто) м. Біла Церква  
Район \_\_\_\_\_ Область Київська Код   
Сівозм польова Поле I Діл. 3 Площа, га 47,5  
Назва ґрунту чорнозем глибокий малогумусний  
Вміст, мг/кг ґрунту: N 86,3; P<sub>2</sub>O 86; K<sub>2</sub>O 62,6  
Вміст гумусу в орному шарі, % 5,1. рН 6,54  
Хім. забруднення, мг/кг ґрунту: мідь \_\_\_\_\_; кадмій \_\_\_\_\_;  
свинець \_\_\_\_\_; ртуть \_\_\_\_\_; цинк \_\_\_\_\_;  
ДДТ металоболіти \_\_\_\_\_; гексахлоран \_\_\_\_\_; 2,4 Д амінна сіль \_\_\_\_\_;  
Рад.забруднення, Кі/км<sup>2</sup>: цезій- 137 \_\_\_\_\_; стронцій-90 \_\_\_\_\_;  
Мех.склад ґрунту суглинковий. Ґрунт.порода лес  
Оглесня: глейові; глеюваті; поверхнево оглесні (потрібне підкреслити)  
Солонцюватість: несол.(зал.сол); сл.сол; серед.сол; сильн.сол (потріб.підкресл.)  
Частка ерод.ріллі, % \_\_\_\_\_, в т.ч.сл.ер. \_\_\_\_\_; дуже ер. \_\_\_\_\_  
Група поля I  
Ділянка зрошувана, осушувана, з подвійн.регул.вологи (потрібне підкреслити).  
Рівень забезпечення поливних норм, % \_\_\_\_\_  
Спосіб зрошення (осушення) \_\_\_\_\_  
Стан меліор.мережі: незадов.;задов.; добрий.; відмінний (потрібне підкреслити).  
Знос меліоративної мережі, % \_\_\_\_\_. Частка перезволоженої ріллі, % \_\_\_\_\_  
Розташування зем. ділянки на території району (міста):  
центр; пн.; пн.-сх.; сх.; пд.; пд.-зх.; зх.; пн.-зх. (потрібне підкреслити)  
Назва населеного пункту, до якого відноситься зем. ділянка \_\_\_\_\_  
Чисельність жителів цього населеного пункту, тис. чол. 140  
Заг. площа с.-г. угідь на прилеглий до цього нас. пункту території, га 284,8  
Відстань земельної ділянки від населеного пункту, км 0,2  
Стан дороги, яка зв'язує земельну ділянку з населеним пунктом:  
незад.; задов.; добрий.; відмінний (потрібне підкреслити)  
Відстань населеного пункту до районного центру, км 6. Чисельність  
жителів районного центру, тис.чол. 200. Відстань населеного пункту до  
найближчого міста (сmt), км 4. Назва найближч.міста (сmt) м.Біла Церква  
Чисельність жителів найближч.міста (сmt), тис. чол. 264  
Відстань населеного пункту до залізн. станції, км 6, порту(пристані), км \_\_\_\_\_  
Група доріг до: райцентру \_\_\_\_\_; найбл.міста (сmt) \_\_\_\_\_  
залізн.станції \_\_\_\_\_; порту (прист.) \_\_\_\_\_  
Примітка: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Підписи осіб, відповідальних за достовірність інформації:

- виведення та удосконалення нових сортів та гібридів насіння цукрового та кормового буряку;
- дослідження та спостереження за новими сортами зернових і зернобобових культур;
- м'ясне та молочне скотарство, свинарство.

Експертна грошова оцінка ріллі на основі природометричної моделі

«Український лан»

Номер поля та ділянки	Площа, га	Якісна характеристика ділянки				Експертна грошова оцінка, грн./ га, станом на	
		Бонітет, бал	Технологічна група поля	Відстань, км		01.10.2002	01.10.2004
				від поля до населеного пункту	від населеного пункту до ринку		
1-е поле 3-я ділянка	47,5	65,77	I	0,2	6	1672,73	2486,35
2-е поле 2-а ділянка	32,2	64,11	I	0,6	6	1636,57	2411,16
3-е поле 1-а ділянка	33,1	78,12	I	0,33	6	1956,46	2964,36
4-е поле 1-а ділянка	31,0	70,55	I	0,2	6	1856,64	2791,84
5-е поле 2-а ділянка	33,0	67,99	I	0,33	6	1762,75	2630,89
6-е поле 2-а ділянка	36,2	67,82	II	0,3	6	1700,17	2515,24
7-е поле 3-я ділянка	36,0	73,35	III	0,32	6	1761,78	2608,75
8-е поле 3-я ділянка	35,8	59,05	III	0,32	6	1516,55	2250,22

\*м. Біла Церква

Переважна більшість (151,1 га) землі – чорноземи типові, слабогумусні, легкосуглинкові; решта – чорноземи опідзолені, легкосуглинкові. Вони розміщені за чотири кілометри від районного центру Біла Церква. Чисельність населення – 140 чоловік. Господарство має вісім полів, які поділяються на земельні ділянки, що відносяться до відповідної технологічної групи. Стан дороги, яка зв'язує земельні ділянки з населеним пунктом і ринком, задовільний. За цими даними проведені розрахунки експертної грошової оцінки землі (ріллі) за 2002 та 2004 рр. (табл.).

Отже, за досліджуваний період вартість земельних ділянок значно зросла (в середньому на 49,0 %) в основному за рахунок зміни співвідношення цін на сільськогосподарську продукцію та витрат на її виробництво, а також з урахуванням зміни орендної плати за земельні ділянки. Дисконтні ставки протягом зазначеного періоду практично не змінювалися. Звертає на себе увагу той факт, що методика експертної грошової оцінки ріллі, розроблена на основі природометричної моделі «Український лан», достатньою мірою враховує такі рентоутворювальні фактори як родючість ріллі, зручність земельної ділянки для обробітки та її місце розташування.

Так, перша ділянка третього та друга ділянка п'ятого поля належать до однієї технологічної групи (I-і), а також характеризуються однаковою відстанню до населеного пункту (дослідне господарство «Олександрія»); різниця у вартості цих земель пояснюється їх різною родючістю. Те ж саме можна сказати, порівнюючи третю ділянку першого поля з першою ділянкою четвертого поля. Перша ділянка третього поля та третя ділянка сьомого поля близькі за родючістю і місцерозташуванням, але належать до різних технологічних груп полів, що зумовлює різні витрати на їх обробіток та збирання врожаю і, відповідно, різну експертну грошову оцінку. І, нарешті, третя ділянка першого поля та друга ділянка другого поля близькі за родючістю і належать до однієї технологічної групи полів, але відрізняються за відстанню до населеного пункту, що й зумовило певну різницю їх вартості.

Фактор місцерозташування земельних ділянок у цьому випадку не проявився повністю, оскільки всі ділянки дослідного господарства «Олександрія» розташовані досить зручно – 0,2-0,6 км від населеного пункту.

Отже, провівши відповідні розрахунки слід зазначити, що вартість земельних ділянок може суттєво змінюватися разом із зміною їх цільового призначення. Так, переведення оціненої нами ріллі в земельні ділянки, відведені під індивідуальну житлову забудову, враховуючи близькість м. Біла Церква, може збільшити її вартість у 200 разів і більше. Тому застосування методики експертної грошової оцінки ріллі, розробленої на базі природометричної моделі «Український лан», довело її практичну придатність і доцільність використання при проведенні землеоцінювальних робіт. Вона буде використовуватись при майбутніх розрахунках Великоснітинського навчально-дослідного господарства ім. О.В. Музиченка та Навчально-дослідного господарства «Ворзель».

#### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Алексійчук В.М. Гроші та кредит в системі відтворення АПК. – К.: ІАЕ, 1999. – 383 с.
2. Державний Комітет по Земельних Ресурсах. Наказ від 09.01.2003 №2 «Про порядок затвердження «Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок». Оцінка майна та майнових прав (нормативна база). – К.: КНТ, 2005. – 333 с.
3. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К.: Урожай, 2003. – 208 с.
4. Міжнародні стандарти оцінки принципи, стандарти та правила / Пер. з англ. М. Возна. – К., 1999. – 118 с.
5. Олійник О.О. Орієнтовна оцінка потреби аграрних підприємств в довгострокових банківських кредитах та можливості її задоволення // Економіка, фінанси, право. – №11. – 2002. – С. 22-25

6. Проект Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. Оцінка майна та майнових прав (нормативна база). – К.: КНТ, 2005. – 333 с.
7. Про затвердження Національного стандарту №1. Загальні засади оцінки майна і майнових прав. Постанова Кабінету Міністрів України №1440 від 10 вересня 2003 року. Оцінка майна та майнових прав (нормативна база). – К.: КНТ, 2005. – 333 с.
8. Постанова від 11 жовтня 2002 р. №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок». Оцінка майна та майнових прав (нормативна база). – К.: КНТ, 2005. – 333 с.
9. Постанова від 30 травня 1995р. №213 «Про методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Оцінка майна та майнових прав (нормативна база). – К.: КНТ, 2005. – 333 с.
10. Потійко Ю.А. Аналіз кредитоспроможності підприємств в умовах ринкових відносин // Фінанси України. – 2001. – №1. – С.118–123
11. Фінанси в період реформування агропромислового виробництва // М.Я. Дем'яненко, В.М. Алексійчук, А.Г. Борщ та ін; За редакцією
12. М.Я. Дем'яненка – К.: ІАЕ УААН, 2002. – 645 с. </ol>

**Новые подходы к экспертной денежной оценке земель  
сельскохозяйственного назначения**

**О.Б. Михайлюк**

Раскрыта сущность экспертной денежной оценки угодий на основе природометрической модели «Украинский лан». Результаты использования методики показали ее эффективность.

Подход, экспертная денежная оценка, земля сельскохозяйственного назначения.

## **New approaches to expert money estimation of agricultural lands**

**O.B. Mykhailiuk**

The expert money estimation of ploughed field on the basis of natural metric model of «Ukrainian field» has been applied. The results of applying of these methods have shown its efficiency.

Approach, expert money estimation, land of agricultural appointment.