

МОДЕЛЬ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНО-ОЦІНОЧНОГО ПРОЦЕСУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

MODEL OF THE STATE REGULATION OF THE LAND-EVALUATION PROCESS OF AGRICULTURAL LAND

Стаття розглядає модель державного регулювання земельно-оціночного процесу земель сільськогосподарського призначення. Метою дослідження є удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на природній основі. Результатом дослідження є підвищення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, природна урожайність, витрати, дохід, бонітет.

Статья рассматривает модель государственного регулирования земельно-оціночного процесса земель сельскохозяйственного назначения. Целью исследования является совершенствование норматив-

ной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения на природной основе. Результатом исследования является повышение показателей нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: нормативная денежная оценка, естественная урожайность, затраты, доход, бонитет.

The article considers the model of state regulation of the land-valuation process of agricultural land. The purpose of the study is to improve the normative monetary valuation of agricultural land on a natural basis. The result of the study was an increase in indicators of normative monetary valuation of agricultural land.

Key words: normative monetary value, natural productivity, costs, income, bonitet.

УДК 332.2

Гаража О.П.

к.е.н., доцент кафедри управління земельними ресурсами та кадастру Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва

Постановка проблеми. В управлінні земельними ресурсами нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення стає основним важелем для нарахування орендної плати, земельного податку, економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель, визначення розміру державного мита під час міни, спадкування, визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва. Тому перед науковцями постає завдання постійного удосконалення та розвитку наявних методичних підходів до нормативної грошової оцінки, а також розроблення нових, які відповідали б сучасному рівню ведення господарства.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання державного регулювання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення розглядали у своїх працях В.І. Сафонова [1], А.Г. Мартин [2], Д.С. Добряк, В.М. Вітвіцька [3] та ін. Проте невирішеними залишаються питання з удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на природній основі.

Постановка завдання. Метою дослідження є створення моделі державного регулювання земельно-оціночного процесу земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Згідно з дослідженнями ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського», природна урожайність зернових та зернобобових культур у середньому по Україні становила 27 ц/га, а потенційна – 34 ц/га, або на 20% більше (табл. 1).

Фактична урожайність зернових та зернобобових культур без кукурудзи на зерно за період 2011–2015 рр. коливалась у діапазоні 25,1–37,4 ц/га, а в середньому по Україні становила 31,8 ц/га. Найменша урожайність спостерігається у 2012 р. – 25,1 ц/га, а найбільша у 2014 р. – 37,4 ц/га.

Ґрунтуючись на тому, що за рахунок внесення мінеральних та органічних добрив досягається потенційна урожайність, знайдемо природну урожайність шляхом зменшення фактичної на 20%. Тоді середня природна урожайність за досліджуваний період буде становити 25,2 ц/га (табл. 2).

Таблиця 1

Природна та потенційна урожайність зернових та зернобобових без кукурудзи на зерно по Україні

Назва сільськогосподарської культури	Урожайність	
	Природна, ц/га	Потенційна, ц/га
Озима пшениця	30,5	40
Ярий ячмінь	24	30
Озимий ячмінь	29,5	39
Горох	24	27
Середнє по Україні	27	34

Розроблено автором на основі даних ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського»

Фактична та природна урожайність зернових та зернобобових без кукурудзи на зерно по Україні

Рік	Фактична урожайність зернових та зернобобових (без кукурудзи), ц/га	Природна урожайність зернових та зернобобових (без кукурудзи), ц/га
2011	29,3	23
2012	25,1	20
2013	30,5	24
2014	37,4	30
2015	36,6	29
Середнє по Україні	31,8	25,2

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України

Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі по Україні

Назва	Значення
Урожайність зернових та зернобобових (без кукурудзи), ц/га	25,2
Середня ціна реалізації 1 ц зерна, грн	171,74
Валова продукція з 1 га, грн	4327,80
Виробничі витрати на 1 га, грн	2801
Норматив витрат (35%), грн	980,40
Витрати з нормативом, грн	3781,40
Диференціальний рентний дохід, грн/га	546,40
Диференціальний рентний дохід, ц/га	3,20
Абсолютний рентний дохід, ц/га	1,60
Загальний рентний дохід, ц/га	4,80
Нормативна грошова оцінка, грн/га	27 204

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України

Перелік коефіцієнтів по Україні

Назва області	Кбон	Кгум	Кгідро	Кінф
Вінницька	0,976	0,880	0,751	0,98
Волинська	0,683	0,840	1,105	1,08
Дніпропетровська	1,122	1,440	0,987	0,99
Донецька	1,195	2,000	1,121	0,97
Житомирська	0,659	0,880	0,974	0,99
Закарпатська	1,000	1,440	0,971	1,13
Запорізька	0,878	1,520	1,067	0,99
Івано-Франківська	0,927	1,200	1,029	0,96
Київська	0,927	0,960	0,872	1,03
Кіровоградська	1,244	2,320	1,003	0,95
Луганська	0,976	1,680	1,147	0,96
Львівська	0,707	0,880	1,425	0,96
Миколаївська	0,976	1,600	0,700	0,97
Одеська	1,195	1,440	0,818	1,01
Полтавська	1,146	2,200	1,061	1,02
Рівненська	0,707	1,040	0,955	0,99
Сумська	0,951	1,680	1,265	0,98
Тернопільська	1,073	1,360	0,971	0,98
Харківська	1,268	2,200	1,032	0,99
Херсонська	0,829	1,200	0,936	1,04
Хмельницька	1,122	1,400	0,942	0,97
Черкаська	1,341	1,600	1,115	1,00
Чернівецька	1,293	0,800	0,735	0,97
Чернігівська	0,805	1,080	1,083	1,02
Україна	1,000	1,000	1,000	1,00

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України та [2]

Ціна реалізації зернових та зернобобових культур без кукурудзи на зерно становила у 2011 р. – 137,1 грн/ц, у 2012 р. – 158,1 грн/ц, 2013 р. – 140,1 грн/ц, 2014 р. – 185,7 грн/ц, 2015 р. – 283,2 грн/ц, а середня за досліджуваний період – 180,84 грн/ц (табл. 3).

Нормативна грошова оцінка 1 га на основі природної урожайності становить 27 204 грн/га. У розрізі адміністративних областей визначимо коефіцієнти за балом бонітету, вмістом гумусу, інфраструктури та гідротермальним коефіцієнтом (табл. 5).

Проведемо диференціацію нормативної грошової оцінки 1 га ріллі на загальний коефіцієнт,

який визначається на основі коефіцієнта з балу бонітету, коефіцієнта зі вмісту гумусу, коефіцієнта гідротермальності та коефіцієнта інфраструктури (табл. 6).

Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі з урахуванням загального коефіцієнту найбільша у Зачепилівсько-Близнюківському природно-сільськогосподарському районі Харківської області і дорівнює 32 440 грн/га, що на 2% менше від чинної методики, а найменша – у Валківському природно-сільськогосподарському районі і дорівнює 30 249 грн/га, що на 5% менше від чинної методики (табл. 7).

Таблиця 6

Порівняння нормативної грошової оцінки 1 га ріллі з чинною методикою в розрізі областей України

Назва області	Кзаг	Нормативна грошова оцінка, грн	Чинна нормативна грошова оцінка, грн	Різниця, грн	Різниця, %
Вінницька	0,892	24266	27078,28	-2812	90
Волинська	0,91	24756	21607,36	3149	115
Дніпропетровська	1,121	30496	27078,28	3418	113
Донецька	1,27	34549	31167,66	3381	111
Житомирська	0,865	23531	21165,27	2366	111
Закарпатська	1,121	30496	27520,38	2976	111
Запорізька	1,09	29652	25254,64	4397	117
Івано-Франківська	1,024	27857	26194,09	1663	106
Київська	0,945	25708	26194,09	-486	98
Кіровоградська	1,288	35039	32107,11	2932	109
Луганська	1,159	31529	27078,28	4451	116
Львівська	0,96	26116	22049,46	4067	118
Миколаївська	1,015	27612	27078,28	534	102
Одеська	1,092	29707	31167,66	-1461	95
Полтавська	1,285	34957	30283,47	4674	115
Рівненська	0,913	24837	22049,46	2788	113
Сумська	1,186	32264	26636,19	5628	121
Тернопільська	1,086	29544	28901,92	642	102
Харківська	1,299	35338	32549,2	2789	109
Херсонська	0,992	26986	24370,45	2616	111
Хмельницька	1,094	29761	29841,37	-80	100
Черкаська	1,244	33842	33930,75	-89	100
Чернівецька	0,927	25218	32991,29	-7773	76
Чернігівська	0,99	26932	23873,1	3059	113
Україна	1	27204	27520,38	-316	99

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України

Таблиця 7

Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі з урахуванням загального коефіцієнта по природно-сільськогосподарським районах Харківської області *

Назва природно-сільськогосподарського району	Нормативна грошова оцінка, грн	Чинна нормативна грошова оцінка, грн	Різниця, грн	Різниця, %
Валківський (1)	30249	31923,25	-1674,25	95
Харківський (2)	30921	31923,25	-1002,25	97
Великобурлуцький (3)	31027	31923,25	-896,25	97
Зачепилівсько-Близнюківський (4)	32440	33175,15	-735,15	98
Балаклійський (5)	31628	32549,20	-921,2	97
Куп'янський (6)	30638	30045,42	592,58	102

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України.

Нормативна грошова оцінка багаторічних насаджень. Проведемо розрахунок нормативної грошової оцінки багаторічних насаджень. Вона дорівнює 63 475 грн/га, або на 3774,53 грн/га чи 5,9% більше від чинної нормативної грошової оцінки (табл. 8).

Визначимо нормативну грошову оцінку 1 га багаторічних насаджень у розрізі адміністративно-терито-

ріальних областей України з урахуванням коефіцієнтів за балом бонітету, вмістом гумусу, інфраструктури та гідротермальним коефіцієнтом (табл. 9).

Різниця між чинною та новою методикою коливається від 4% до 11% (табл. 10).

Нормативна грошова оцінка сіножатей. Нормативна грошова оцінка 1 га сіножатей по Україні становить 6234 грн/га (табл. 11).

Таблиця 8

Визначення нормативної грошової оцінки 1 га багаторічних насаджень станом на 01.01.2016 р. по Україні, грн/га

Показник	Значення
Урожайність зернових та зернобобових (без кукурудзи), ц/га	31,63
Середня ціна реалізації 1 ц зерна, грн	171,74
Валова продукція з 1 га, грн	5432,10
Виробничі витрати на 1 га, грн.	2801
Норматив витрат (35%), грн.	980,40
Витрати з нормативом, грн	3781,40
Диференціальний рентний дохід (збиток), грн/га	1650,70
Диференціальний рентний дохід (збиток), ц/га	9,60
Абсолютний рентний дохід, ц/га	1,60
Загальний рентний дохід, ц/га	11,20
Нормативна грошова оцінка, грн/га	63475

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України

Таблиця 9

Нормативна грошова оцінка 1 га багаторічних насаджень станом на 01.01.2016 р. в адміністративно-територіальних областях України, грн/га

Назва області	Кбон	Кгум	Кгідро	Кінф	Загальний коефіцієнт	Нормативна грошова оцінка, грн
Вінницька	0,788	0,880	0,751	0,98	0,845	53636
Волинська	0,693	0,840	1,105	1,08	0,913	57953
Дніпропетровська	0,931	1,440	0,987	0,99	1,07	67918
Донецька	0,979	2,000	1,121	0,97	1,208	76678
Житомирська	0,597	0,880	0,974	0,99	0,844	53573
Закарпатська	0,621	1,440	0,971	1,13	0,995	63158
Запорізька	0,693	1,520	1,067	0,99	1,027	65189
Івано-Франківська	0,621	1,200	1,029	0,96	0,926	58778
Київська	0,717	0,960	0,872	1,03	0,887	56302
Кіровоградська	1,123	2,320	1,003	0,95	1,255	79661
Луганська	0,788	1,680	1,147	0,96	1,099	69759
Львівська	0,454	0,880	1,425	0,96	0,86	54589
Миколаївська	0,788	1,600	0,700	0,97	0,962	61063
Одеська	1,051	1,440	0,818	1,01	1,057	67093
Полтавська	1,075	2,200	1,061	1,02	1,265	80296
Рівненська	0,621	1,040	0,955	0,99	0,884	56112
Сумська	0,836	1,680	1,265	0,98	1,149	72933
Тернопільська	0,955	1,360	0,971	0,98	1,054	66903
Харківська	1,123	2,200	1,032	0,99	1,26	79979
Херсонська	0,621	1,200	0,936	1,04	0,923	58587
Хмельницька	0,884	1,400	0,942	0,97	1,031	65443
Черкаська	1,242	1,600	1,115	1,00	1,22	77440
Чернівецька	1,051	0,800	0,735	0,97	0,88	55858
Чернігівська	0,931	1,080	1,083	1,02	1,027	65189
Україна	1,000	1,000	1,000	1,00	1	63475

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України та [2]

Таблиця 10

**Нормативна грошова оцінка 1 га багаторічних насаджень
по природно-сільськогосподарських районах Харківської області**

Назва природно-сільськогосподарського району	Нормативна грошова оцінка, грн	Чинна нормативна грошова оцінка, грн	Різниця, грн	Різниця, %
Валківський (1)	68462	65589,25	2872,75	104
Харківський (2)	70302	67015,10	3286,90	105
Великобурлуцький (3)	70861	68440,95	2420,05	104
Зачепилівсько-Близнюківський (4)	73101	65589,25	7511,75	111
Балаклійський (5)	71261	65589,25	5671,75	109
Куп'янський (6)	70781	67015,10	3765,90	106

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України

Таблиця 11

Нормативна грошова оцінка 1 га сіножаті по Україні, ц/га

Урожайність зернових та зернобобових (без кукурудзи), ц/га	Середня ціна реалізації 1 ц зерна, грн	Валова продукція з 1 га, грн	Виробничі витрати на 1 га, грн.	Норматив витрат (35%), грн.	Витрати з нормативом, грн	Диференціальний рентний дохід (збиток), грн/га	Диференціальний рентний дохід (збиток), ц/га	Абсолютний рентний дохід, ц/га	Загальний рентний дохід, ц/га	Нормативна грошова оцінка, грн/га
21,55	171,74	3701,00	2801	980,40	3781,40	-80,40	-0,50	1,60	1,10	6234

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України

Таблиця 12

**Порівняння чинної та удосконаленої нормативної грошової оцінки 1 га сіножатей
у природно-сільськогосподарських районах Харківської області***

Назва природно-сільськогосподарського району	Нормативна грошова оцінка, грн/га	Чинна нормативна грошова оцінка, грн/га	Різниця, грн	Різниця, %
Валківський (1)	5663	5 797,62	-134,62	98
Харківський (2)	5959	6 522,33	-563,33	91
Великобурлуцький (3)	5973	6 522,33	-549,33	92
Зачепилівсько-Близнюківський (4)	6127	6 280,76	-153,76	98
Балаклійський (5)	6006	6 280,76	-274,76	96
Куп'янський (6)	5993	6 522,33	-529,33	92

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України

Нормативна грошова оцінка 1 га сіножатей найбільша у Зачепилівсько-Близнюківському районі (4) 6127 грн/га (табл. 12).

Диференціюємо нормативну грошову оцінку 1 га сіножатей України на загальний коефіцієнт у розрізі областей (табл. 13).

Нормативна грошова оцінка пасовищ. Нормативна грошова оцінка 1 га пасовищ по Україні становить 5667 грн/га (табл. 14).

Найменша нормативна грошова оцінка 1 га пасовищ по Україні з диференціацією на загальний коефіцієнт спостерігається у Вінницькій області – 4403 грн/га (табл. 15).

Визначимо загальний коефіцієнт на основі коефіцієнта бонітування, коефіцієнт гумусу, коефіцієнт

гідротермальності та коефіцієнт інфраструктури в розрізі природно-сільськогосподарських районів Харківської області для пасовищ (табл. 16).

Нормативна грошова оцінка 1 га пасовищ у розрізі природно-сільськогосподарських районів Харківської області коливається в діапазоні 5296–5589 грн/га, що відповідає 13–20% (табл. 17).

Спостерігається значна диференціація результатів нормативної грошової оцінки залежно від природно-кліматичних і якісно-просторових показників розташування області на території України.

Визначення коефіцієнта використання сільськогосподарських угідь залежно від організаційно-правових форм має значення під час роз-

Нормативна грошова оцінка 1 га сіножаті по областях, ц/га

Область	Кбон	Кгум	Кгідро	Кінф	Кзаг	Нормативна грошова оцінка з Кзаг, грн
Вінницька	0,562	0,880	0,751	0,98	0,777	4844
Волинська	1,610	0,840	1,105	1,08	1,127	7026
Дніпропетровська	0,514	1,440	0,987	0,99	0,922	5748
Донецька	0,652	2,000	1,121	0,97	1,091	6801
Житомирська	1,220	0,880	0,974	0,99	1,009	6290
Закарпатська	1,020	1,440	0,971	1,13	1,127	7026
Запорізька	0,549	1,520	1,067	0,99	0,969	6041
Івано-Франківська	0,569	1,200	1,029	0,96	0,906	5648
Київська	1,223	0,960	0,872	1,03	1,013	6315
Кіровоградська	0,610	2,320	1,003	0,95	1,078	6720
Луганська	0,976	1,680	1,147	0,96	1,159	7225
Львівська	0,718	0,880	1,425	0,96	0,964	6010
Миколаївська	0,448	1,600	0,700	0,97	0,835	5205
Одеська	0,667	1,440	0,818	1,01	0,944	5885
Полтавська	0,851	2,200	1,061	1,02	1,193	7437
Рівненська	1,496	1,040	0,955	0,99	1,101	6864
Сумська	0,985	1,680	1,265	0,98	1,197	7462
Тернопільська	0,896	1,360	0,971	0,98	1,038	6471
Харківська	0,603	2,200	1,032	0,99	1,079	6726
Херсонська	0,395	1,200	0,936	1,04	0,824	5137
Хмельницька	0,709	1,400	0,942	0,97	0,976	6084
Черкаська	1,192	1,600	1,115	1,00	1,208	7531
Чернівецька	0,682	0,800	0,735	0,97	0,79	4925
Чернігівська	1,138	1,080	1,083	1,02	1,08	6733
Україна	1,000	1,000	1,000	1,00	1	6234

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України та [2]

Таблиця 14

Нормативна грошова оцінка 1 га пасовищ по Україні, ц/га

Показник	Значення
Урожайність зернових та зернобобових (без кукурудзи), ц/га	21,45
Середня ціна реалізації 1 ц зерна, грн	171,74
Валова продукція з 1 га, грн	3683,80
Виробничі витрати на 1 га, грн.	2801
Норматив витрат (35%), грн.	980,40
Витрати з нормативом, грн	3781,40
Диференціальний рентний дохід (збиток), грн/га	-97,60
Диференціальний рентний дохід (збиток), ц/га	-0,60
Абсолютний рентний дохід, ц/га	1,60
Загальний рентний дохід, ц/га	1,00
Нормативна грошова оцінка, грн/га	5667

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України

рахунку нормативної грошової оцінки окремого сільськогосподарського підприємства (табл. 18)

Висновки з проведеного дослідження. Таким чином, урахування коефіцієнтів за балом бонітету, вмістом гумусу, інфраструктури та гідротермальним коефіцієнтом дає змогу значно диференціювати значення нормативної грошової оцінки 1 га ріллі відповідної області залежно від природно-кліматичних та якісно-просторових умов. Для окре-

мого господарства пропонується визначати коефіцієнт використання Кв, який затверджується на період дії нормативної грошової оцінки (відповідно до Закону України «Про оцінку земель» цей термін сягає 5–7 років). Запропонована модель державного регулювання земельно-оціночного процесу земель сільськогосподарського призначення на природній основі дає змогу об'єктивізувати показники оцінки надходжень від землі.

Таблиця 15

Нормативна грошова оцінка 1 га пасовищ по Україні, ц/га

Область	Кбон	Кгум	Кгідро	Кінф	Кзаг	Нормативна грошова оцінка з Кзаг, грн
Вінницька	0,562	0,880	0,751	0,98	0,777	4403
Волинська	1,610	0,840	1,105	1,08	1,127	6387
Дніпропетровська	0,514	1,440	0,987	0,99	0,922	5225
Донецька	0,652	2,000	1,121	0,97	1,091	6183
Житомирська	1,220	0,880	0,974	0,99	1,009	5718
Закарпатська	1,020	1,440	0,971	1,13	1,127	6387
Запорізька	0,549	1,520	1,067	0,99	0,969	5491
Івано-Франківська	0,569	1,200	1,029	0,96	0,906	5134
Київська	1,223	0,960	0,872	1,03	1,013	5741
Кіровоградська	0,610	2,320	1,003	0,95	1,078	6109
Луганська	0,976	1,680	1,147	0,96	1,159	6568
Львівська	0,718	0,880	1,425	0,96	0,964	5463
Миколаївська	0,448	1,600	0,700	0,97	0,835	4732
Одеська	0,667	1,440	0,818	1,01	0,944	5350
Полтавська	0,851	2,200	1,061	1,02	1,193	6761
Рівненська	1,496	1,040	0,955	0,99	1,101	6239
Сумська	0,985	1,680	1,265	0,98	1,197	6783
Тернопільська	0,896	1,360	0,971	0,98	1,038	5882
Харківська	0,603	2,200	1,032	0,99	1,079	6115
Херсонська	0,395	1,200	0,936	1,04	0,824	4670
Хмельницька	0,709	1,400	0,942	0,97	0,976	5531
Черкаська	1,192	1,600	1,115	1,00	1,208	6846
Чернівецька	0,682	0,800	0,735	0,97	0,790	4477
Чернігівська	1,138	1,080	1,083	1,02	1,080	6120
Україна	1,000	1,000	1,000	1,00	1,000	5667

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України та [2]

Таблиця 16

Коефіцієнти для визначення загального коефіцієнту, ц/га*

Назва природно-сільськогосподарського району	Кбон	Кгум	Кгідро	Кінф	Кзаг
Валківський (1)	1,03	0,54	1,003	1,01	0,866
Харківський (2)	0,97	0,57	1,009	1,04	0,873
Великобурлуцький (3)	0,97	0,59	1,015	1,01	0,875
Зачепилівсько-Близнюківський (4)	1	0,68	1,015	1,01	0,914
Балаклійський (5)	1,06	0,67	0,978	0,98	0,908
Куп'янський (6)	0,97	0,61	0,985	1,02	0,878
Харківська область	1	1	1,000	1	1

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України

Таблиця 17

Нормативна грошова оцінка 1 га пасовищ у розрізі природно-сільськогосподарських районів Харківської області, ц/га

Назва природно-сільськогосподарського району	Нормативна грошова оцінка, грн/га	Чинна нормативна грошова оцінка, грн/га	Різниця, грн	Різниця, %
Валківський (1)	5296	6621,83	-1325,83	80
Харківський (2)	5338	6232,31	-894,31	86
Великобурлуцький (3)	5351	6232,31	-881,31	86
Зачепилівсько-Близнюківський (4)	5589	6427,07	-838,07	87
Балаклійський (5)	5552	6816,59	-1264,59	81
Куп'янський (6)	5369	6232,31	-863,31	86

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України

**Визначення поправного коефіцієнта залежно від організаційно-правової форми
сільськогосподарського підприємства по Україні**

Назва	Кв
Господарські товариства	1,194
Приватні підприємства (включаючи фермерські)	1,093
Сільгоспкооперативи (виробничі)	1,027
Інші підприємства (включаючи міжгоспи)	0,956
Недержавні підприємства	1,15
Державні підприємства	0,88
Сільськогосподарські підприємства	1,05

Розроблено автором на основі даних Державної статистики України

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Сафонова В.І. Організаційно-економічні основи розвитку земельних відносин в аграрному природокористуванні: автореф. дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.06. Ін-т пробл. ринку та екон.-екол. дослідж. НАН України. Одеса, 2010. 36 с.
2. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр : науково-виробничий журнал. 2013. № 3. С. 30–51.
3. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Вітвицька В.М. Методичні основи затратного підходу в економічній і грошовій оцінці сільськогосподарських земель Автономної Республіки Крим // Землеустрій і кадастр. 2009. № 2. С. 3–10.

REFERENCES:

1. Safonova V.I. (2010) Orhanizatsiino-ekonomichni osnovy rozvytku zemelnykh vidnosyn v ahrarnomu pryrodokorystuvanni: [Organizational and economic bases of development of land relations in agrarian nature management]. Odesa: ENP, pp. 36. (in Ukrainian).
2. Martyn A.H. (2013) Onovlennia metodychnykh zasad normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia. [Updating of methodical principles of normative monetary valuation of agricultural lands]. Zemleustrii i kadastr. no. 3, pp. 30–51 (in Ukrainian).
3. Dobriak D.S., Martyn A.H., Vitvytska V.M. (2009) Metodychni osnovy zatratnoho pidkhodu v ekonomichnii i hroshovii otsintsi silskohospodarskykh zemel Avtonomnoi Respubliky Krym [Methodical bases of cost approach in economic and monetary estimation of agricultural lands of the Autonomous Republic of Crimea]. Zemleustrii i kadastr. no. 2. pp. 3–10 (in Ukrainian).

Garazha Y.P.

Candidate of Economic Sciences,
Senior Lecturer at Department of Land Management and Cadastre
Kharkiv National Agrarian University named after V.V. Dokuchaev

**MODEL OF THE STATE REGULATION
OF THE LAND-EVALUATION PROCESS OF AGRICULTURAL LAND**

In the management of land resources, the normative monetary valuation of agricultural land becomes the main lever for leasing rent, land tax, economic incentives for rational use and protection of land, determining the size of the state duty for mines, inheritance, determining the losses of agricultural and forestry production. Therefore, scientists face the task of continuous improvement and development of not only existing methodical approaches to normative monetary evaluation but also the development of new, which corresponds to the current level of farming.

There is a significant differentiation of the results of normative monetary valuation depending on the climatic and qualitative and territorial indicators of the location of the region on the territory of Ukraine. Similarly, calculations are made on the natural and agricultural areas of a particular region. Determination of the coefficient of use of agricultural land depending on the organizational and legal forms is important in calculating the normative monetary valuation of an individual agricultural enterprise.

Thus, taking into account the coefficients based on bonitet score, humus content, infrastructure and hydrothermal coefficient allows significantly differentiating the value of the normative monetary value of 1 hectare of arable land of the corresponding area depending on the climatic and qualitative-territorial conditions. For a separate economy, it is proposed to determine the utilization rate of Q_v and is approved for the period of the normative monetary valuation (this term is 5–7 years, in accordance with the Law of Ukraine “On Land Valuation”). The proposed model of state regulation of the land-valuation process of agricultural lands on a natural basis allows for an increase in the indicators of assessment and including land revenues.