

ВДОСКОНАЛЕННЯ ПІДХОДІВ ДО НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ МЕЛІОРОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ

М. Сусак

ORCID ID: 0009-0004-0093-5321

Львівський національний університет природокористування

<https://doi.org/10.31734/architecture2023.24.222>

Сусак М. Вдосконалення підходів до нормативної грошової оцінки меліорованих земель

Зміни підходів до меліорації земель на державному рівні, зростання її ролі для аграрних бізнес-структур потребують відповідних змін в інформаційному забезпеченні організації раціонального використання меліорованих земель, і зокрема оціночних складових Державного земельного кадастру. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, виконуючи важливі економічні функції в державі, потребує вдосконалення методичних підходів щодо оцінки меліорованих земель.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок відповідно до Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Виходячи з такого трактування, у процесі оцінки повинен враховуватися додатковий рентний дохід, який створюється за рахунок меліорації земель. Базою для цього є дані Державного земельного кадастру, які доповнені інформацією про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж. Удосконалення методичних підходів щодо меліорованих земель здійснюється виходячи з єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель, з цією метою пропонується для меліорованих земель територій обслуговування меліоративної мережі чинну нормативну грошову оцінку збільшувати на коефіцієнт K_m , який пропонуємо розраховувати виходячи зі співвідношення додаткового доходу, отриманого за рахунок меліорації, і загального доходу на меліорованих землях. Додатковий дохід пропонується визначати як добуток додаткової урожайності на ціну реалізації, зменшеної на обсяг додаткових витрат на експлуатацію меліоративної мережі та середньої норми прибутку аграрного виробництва.

Визначення показників нормативної грошової оцінки з урахуванням меліоративного стану земельних ділянок за запропонованим підходом дасть змогу об'єктивно оцінити земельні ділянки різних суб'єктів господарювання, здійснити справедливий перерозподіл земельної ренти через механізми функціонування земельного податку і орендної плати за землю з урахуванням їх меліоративного стану.

Ключові слова: меліоровані землі, земельний кадастр, нормативна грошова оцінка, земельна ділянка.

Susak M. Improving approaches to the normative monetary valuation of reclaimed lands

Changes in land reclamation methods at the state level, and the increasing importance of these methods for agricultural businesses, necessitate corresponding adjustments to the information support of rational land use, especially in regards to the evaluation of state land cadastre. The monetary valuation of land plots is vital to the economy and requires improved methods for evaluating reclaimed land.

The normative monetary valuation of land plots by the Law of Ukraine “On Land Valuation” dated December 11, 2003, is the capitalized rental income from the land plot, determined according to established and approved standards. Taking into consideration this interpretation, the additional rental income generated by land reclamation should be taken into account in the valuation process. This process is based on the data of the state land cadastre supplemented with information about reclamation networks and components of reclamation networks. Improvement of the methodological approaches to reclaimed lands is carried out based on the integrity of the methodological and informational space in land valuation. Thus, it is proposed to increase the current normative monetary valuation by the coefficient K_m for reclaimed lands within the service areas of the land reclamation network. It should be calculated based on the ratio of additional income received due to land reclamation to the total income on reclaimed lands. The authors of the research suggest defining the additional income as the product of additional productivity at the sale price reduced by the amount of additional costs for the operation of the reclamation network and the average rate of agricultural production profit.

The proposed approach utilizes normative monetary valuation to objectively assess land plots owned by different business entities. This valuation considers the reclamation conditions and ensures fair redistribution of land rent through the implementation of land tax and lease payment mechanisms.

Key words: reclaimed land, land cadastre, normative monetary valuation, land plot.

Постановка проблеми. Останніми роками на державному рівні сталися істотні зміни в підходах до меліорації земель, зокрема щодо забезпечення розвитку зрошуваного землеробства для підвищення ефективності сільського господарства в умовах змін клімату, стимулювання збільшення площ меліорованих земель та збільшення валового виробництва сільськогосподарських культур. Відбулися зміни в нормативному забезпеченні Державного земельного кадастру як інформаційної бази управління меліорованими територіями, зокрема внесені зміни до Закону України «Про Державний земельний кадастр» [15]. Відповідно до цих змін Державний земельний кадастр (ДЗК) – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж. Отже, ДЗК тепер повинен містити інформацію про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж. Зміна підходів до розуміння ролі ДЗК в інформаційному забезпеченні формування системи раціонального використання та охорони меліорованих земель потребує відповідних змін до всіх складових земельного кадастру, зокрема й до нормативної грошової оцінки земельних ділянок. З урахуванням цього актуальним є дослідження змін методики оцінки земель в історичному плані та розроблення пропозицій щодо механізмів врахування меліоративного стану земель у процесі нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Науковий пошук у частині вдосконалення функціонування системи ДЗК, вдосконалення оціночних процедур, розроблення технічних регламентів у сфері ДЗК, а також порядків створення та актуалізації картографічних матеріалів, кадастрових класифікаторів, довідників та баз даних ДЗК; її взаємодії з іншими галузевими кадастрами та системою моніторингу земельних і водних ресурсів проводило багато вітчизняних науковців. За останні десятиріччя інформаційному забезпеченню земельної реформи та формуванню бази даних ДЗК присвячено значну кількість наукових праць. Найістотніший внесок у наукову теорію ДЗК та

оцінки земель зробили Б.М. Данилишин, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, О.Ф. Ковалишин, М.Г. Лихогруд, Т.П. Магазинчиков, Ю.М. Манцевич, А.Г. Мартин, В.Я. Месель-Веселяк, Ю.М. Палеха, Л.Я. Новаковський, М.Г. Ступень, Р.Б. Таратула, А.М. Третяк, М.М. Федоров та інші вчені [1–6; 9; 20; 2].

Постановка завдання. Метою нашого дослідження є визначення напрямів удосконалення інформаційного забезпечення організації раціонального використання та охорони меліорованих земель за допомогою вдосконалення їх нормативної грошової оцінки.

Виклад основного матеріалу. Аналізуючи питання особливостей оцінки меліорованих земель, вважаємо доречним здійснити аналіз тих основних підходів, які мали місце в оціночному процесі формування інформаційної бази ДЗК. Почнемо з «Методики розробки земельного кадастру в Українській РСР» [8], розробленої Українським науково-дослідним інститутом економіки та організації сільського господарства ім. А. Г. Шліхтера; Українським науково-дослідним інститутом ґрунтознавства та агрохімії А. М. Соколовського; Інститутом економіки Академії наук УРСР; Інститутом «Укрземпроект» та схваленої постановою Колегії Міністерства сільського господарства УРСР та Президії Південного відділення ВАСГНІЛ від 22 березня 1974 року.

Зокрема, методикою передбачалося, що при бонітуванні осушених земель особлива увага має приділятися обліку природних властивостей земель, які вперше освоюються в землеробстві. Якщо землі з мінеральними ґрунтами групуються за тими ж сільськогосподарськими типами земель, що й староорні, то торфовища та торф'яно-болотні ґрунти групуються окремо з урахуванням ступеня потужності торф'яного шару, розкладання органічної речовини, зольності, хімізму, водноповітряних та інших властивостей.

При бонітуванні (агровиробничому ґрупуванні) ґрунтів зрошуваних земель необхідно враховувати такі додаткові показники, що характеризують їх якість та продуктивну здатність:

а) давність зрошення, з виділенням старозрошуваних, новозрошуваних та новоосвоєних земель;

б) водозабезпеченість зрошуваних земель, з виділенням земель регулярно зрошуваних та умовно зрошуваних;

в) дренажність зрошуваних земель колекторно-дренажною мережею, враховується наявність колекторно-дренажної мережі або її відсутність.

Щодо економічної оцінки, то в методиці зазначалося, що особливість результатів економічної оцінки меліорованих земель проявляється в тому, що при різкому збільшенні витрат на цих землях значно зростає, порівняно з богарними та староорними землями, абсолютна величина додаткового продукту II, хоча додатковий продукт I, що обчислюється при вихідних витратах, може залишатися на рівні староорних земель. Тому велике значення для ступеня достовірності оцінки меліорованих земель має ведення й точність прямого обліку на зрошуваних землях всіх видів витрат на землеробство, зокрема витрат, пов'язаних зі зрошенням (витрати на полив, додаткову обробку, експлуатаційні витрати на догляд за внутрішньогосподарською мережею тощо) [8].

Економічну оцінку земель в Україні було проведено відповідно до вказівок Держагропрому СРСР від 24.09.1986 р. та наказу Держагропрому УРСР від 7.04.1987 р. за № 105 «Про проведення землеоціночних робіт». Оцінку проведено за єдиною для всієї країни системою відповідно до загальносоюзної методики оцінки земель (1976 р.) і вказівок про порядок проведення оцінки земель, затверджених Держагропромом СРСР 14 серпня 1987 р. На підставі нагромадженого досвіду з врахуванням природно-економічних умов Української РСР було розроблено «Технічні вказівки визначення показників бонітету ґрунтів УРСР для економічної оцінки земель» і «Технічні вказівки по проведенню економічної оцінки земель в умовах УРСР» [21; 22], затверджені Держагропромом УРСР 12 травня 1988 р., в яких розроблено додаткові технічні прийоми, уточнено й конкретизовано окремі положення методики, а також подано необхідну довідково-нормативну інформацію. У матеріалах проведеної економічної оцінки були визначені показники як часткової, так і загальної оцінки для меліорованих земель.

Однак наступні етапи формування оціночних складових ДЗК, як видно з подальшого аналізу методичних підходів, не передбачали будь-яких механізмів урахування особливостей оцінки саме для меліорованих земель

Зокрема, після проголошення незалежності України, у зв'язку з проведенням

земельної реформи, за дорученням Кабінету Міністрів і Державного комітету по земельних ресурсах у 1993 р. було проведено бонітування ґрунтів. Шкала бонітетів ґрунтів орних земель була визначена відповідно до розроблених Інститутом землеустрою, Інститутом садівництва та Інститутом землеробства УААН, Інститутом ґрунтознавства і агрохімії ім. А. М. Соколовського методичних рекомендацій по проведенню бонітування ґрунтів, які схвалені науково-методичною радою по питаннях бонітування ґрунтів України 21 січня 1993 року.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, яка була започаткована в Україні в 1995 р. та проведена станом на 1 липня відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 [17], і Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, Держкоммістобудування, УААН від 07.04.1995 р. № 24/87/70/45 [12], не передбачала визначення показників оцінки з врахуванням меліоративного стану.

Основою для нормативної грошової оцінки в цій методиці був рентний дохід, визначений за матеріалами ДЗК (кількісна і якісна характеристика та економічна оцінка земель, яка в Україні проведена в 1988 р. на основі результатів господарської діяльності сільськогосподарських підприємств у 1980–1986 рр.). Диференціальний рентний дохід з розрахунку на 1 га вирощування визначався вартістю врожаю у фактичних цінах реалізації за мінусом витрат і прибутку на них за формулою

$$Рдр = (У \times Ц - З - З \times Кнр) : Ц, \dots (1)$$

де Рдр – диференціальний рентний дохід з 1 га у натуральному виразі, ц; У – урожайність зернових з 1 га, ц; Ц – ціна реалізації 1 ц зерна, крб; З – виробничі витрати на 1 га, крб; Кнр – коефіцієнт норми рентабельності.

Отриманий диференціальний рентний дохід потім диференціювався до рівня господарств (сільської ради) на основоного показника диференціального доходу з орних земель при виробництві зернових культур (у центнерах зерна) за економічною оцінкою земель 1988 року.

Грошову оцінку обчислювали за формулою

$$G_{oz} = (R_{др} + R_{да}) \times T_k \times Ц, (2)$$

де G_{oz} – грошова оцінка землі, грн; $R_{др}$ – диференціальний рентний дохід у натуральному виразі, ц; $R_{да}$ – абсолютний рентний дохід у натуральному виразі, ц; T_k – термін капіталізації рентного доходу, років; $Ц$ – ціна 1 ц зерна, грн.

На основі розрахованої нормативної грошової оцінки на рівні господарства (сільської ради) розраховувалась шкала нормативної грошової оцінки з використанням коефіцієнта, розрахованого на основі співвідношення бала бонітету агропромислової групи ґрунту та середнього значення в господарстві (сільській раді). Постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 р. № 783 [19] була передбачена щорічна індексація нормативної грошової оцінки.

Наступним етапом удосконалення нормативно-методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення стало прийняття затвердженого спільним наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, УААН від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11 «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [13], який зберіг механізм визначення нормативної грошової оцінки земель в Україні на основі диференціального рентного доходу з орних земель за економічною оцінкою та процедуру розрахунку шкал. Постанова Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 р. № 1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [14] передбачала в рамках чинної Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів провести індексацію з 1 січня 2012 р. на 75,6 % показників оцінки ріллі відповідно до динаміки цін на зерно.

Для приведення до норм Закону України «Про оцінку земель» [18], відповідно до якого нормативна грошова оцінка земельних ділянок є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими нормативами, постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 була прийнята «Методика

нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [16], якою було затверджено нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, мм. Києва та Севастополя для ріллі, перелогів, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та несільськогосподарських угідь.

Розрахунок шкал нормативної грошової оцінки агропромислової групи ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району здійснювався за формулою

$$G_{agr} = G_u \times B_{agr} : B, (3)$$

де G_{agr} – нормативна грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн за 1 га; G_u – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя, грн за 1 га; B_{agr} – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; B – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя.

3 листопада 2021 р. постановою Кабінету Міністрів України № 1147 затверджено «Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [7], яка об'єднала розрізнені методики нормативної грошової оцінки земель різного цільового призначення в єдиний алгоритм оцінки. Відповідно до цієї методики норматив капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення за одиницю площі диференціюється за допомогою використання і коефіцієнта $K_{мц}$, який визначається за такою формулою:

$$K_{мц} = K_{псгр} \times B_{agr} : B_{псгр}, (4)$$

де $K_{псгр}$ – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади

в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя; Багр – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; Бпсгр – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Аналіз формули показує, що коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району, є співвідношенням визначеного постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 [16] та нормативу капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення (Нрд) на 1 січня 2020 р., встановленого постановою Кабінету Міністрів України № 1147 [5] у розмірі 27520 грн за 1 га.

Проведений аналіз вищезгаданих методик показав, що нормативна грошова оцінка не передбачала врахування меліоративного стану

земель, за винятком тих моментів, які враховані в процесі бонітування ґрунтів. Для визначення ступеня такого впливу ми провели аналіз «Переліку агропромислових груп ґрунтів» (Додаток 5 до «Порядку ведення Державного земельного кадастру», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [11]). Такий аналіз дозволив встановити, що в цьому переліку 28 агропромислових груп ґрунтів визначені з врахуванням їх меліоративного стану (осушені або неосушені). Три групи ґрунтів: 27 Дерново-підзолисті глейові осушені, 28 Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні осушені, 179 Дернові глейові осушені – охоплюють 13 агрогруп з різним гранулометричним складом (глинисто-піщані, супіщані, легкосуглинкові, середньосуглинкові, важкосуглинкові і легкоглинисті). У табл. 1 згруповані болотні, торфово-болотні ґрунти та торфовища, які відрізняються меліоративним станом.

Таблиця 1

Агропромислові групи ґрунтів, які відрізняються меліоративним станом (осушені та неосушені)

Назва агропромислової групи ґрунтів	Шифр агрогруп ґрунтів	
	неосушені	осушені
Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні	141	142
Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні солончакові	143	144
Торфово-болотні ґрунти і торфовища мілкі	145	146
Торфово-болотні ґрунти і торфовища мілкі, підстелені пісками	147	148
Торфово-болотні ґрунти і торфовища мілкі, підстелені лучним мергелем		149
Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені	150	151
Торфовища середньоглибокі і глибокі сильнорозкладені	152	153
Торфово-болотні ґрунти і торфовища солончакові	154	
солонцюватоболотні-солончакові		155

Джерело: складено автором на основі Додатка 5 до [11]

У табл. 2 ми провели аналіз бала бонітету агропромислових груп ґрунтів, які відрізняються меліоративним станом, у розрізі природно-сільськогосподарських районів Львівської області за матеріалами бонітування ґрунтів 1993 року. Такий аналіз показує, що бали бонітету осушених ґрунтів більш ніж у два рази перевищують бали бонітету немеліорованих земель, а відповідно й значення нормативної грошової оцінки буде у стільки ж разів більше,

ніж немеліорованих ґрунтів, що підтверджує необхідність врахування меліоративного стану земель для тих агропромислових груп, які не ввійшли до вищезгаданого переліку.

Виходячи із загальних підходів до експертної грошової оцінки земельних ділянок, меліоровані землі, зокрема осушені, слід розглядати як такі, що мають земельне поліпшення.

Загальний бал бонітету ріллі у природно-сільськогосподарських районах Львівської області

Природно-сільськогосподарський район	Шифр агровиробничої групи ґрунтів							
	141	142	145	146	150	151	152	153
Сокальський (1)	8	23	8	22				
Городоцький (2)	6	18	8	18	10	22	10	26
Борщовицький (3)	13	31	10	25			13	32
Перемишлянський (4)	6	16	7	14	10	20	10	22
Яворівський (5)	3	6	5	10	7	16	7	17
Кам'янсько-Бузький (6)	4	15	7	16		24		24
Радехівський (7)	6	18	9	20	11	25	12	25
Золочівський (8)	11	24	10	26	16	33	17	37
Дрогобицький (9)	4	15			6	15		
Самбірсько-Жидачівський (10)	5	10	6	12	6	15	8	15
Турківський (11)	2		6					
Середнє значення	6,2	17,6	7,6	18,1	9,4	21,3	11,0	24,8

Джерело: складено автором на основі шкал бонітування ґрунтів Львівської області

Відповідно до Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [10], земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

Для проведення оцінки земельних ділянок, що використовуються як сільськогосподарські угіддя, валовий дохід для визначення рентного доходу розраховується на підставі аналізу динаміки типового урожаю сільськогосподарських культур (відповідно до родючості ґрунтів у межах земельної ділянки, урожайності культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів) та цін його реалізації на ринку. Витрати, що враховуються під час розрахунку рентного доходу, охоплюють

виробничі витрати та прибуток виробника, що є типовими для регіонального ринку.

Виходячи з таких підходів, пропонуємо внести зміни до методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок і додатково враховувати меліоративний стан завдяки використанню коефіцієнта Км для територій обслуговування меліоративної мережі.

Коефіцієнт пропонуємо розраховувати за формулою

$$K_m = 1 + \frac{(U_m - U_b) \times C - V_m \times (N_p + 1)}{U_m \times C - V \times (N_p + 1)}, \quad (5)$$

де U_m , U_b – відповідно врожайність озимої пшениці на меліорованих і богарних землях у природно-сільськогосподарському районі, ц/га; C – середня ціна пшениці, грн/ц;

N_p – середня в Україні норма прибутку аграрного виробництва; V – витрати на один гектар посівів озимої пшениці в природно-сільськогосподарському районі, грн; V_m – додаткові витрати на експлуатацію меліоративної мережі, грн.

Додаткові витрати на експлуатацію меліоративної мережі визначаються за формулою

$$V_m = V_p + V_z, \quad (6)$$

де V_p – постійні витрати на меліоративних мережах (амортизація); V_z – змінні витрати

(ремонт, технічне обслуговування, витрати на енергію, оплата праці).

Висновки. Зміни підходів до меліорації земель на державному рівні, зростання її ролі для аграрних бізнес-структур потребують відповідних змін в інформаційному забезпеченні організації раціонального використання меліорованих земель, і зокрема оціночних складових Державного земельного кадастру. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, виконуючи важливі економічні функції в державі, потребує вдосконалення методичних підходів щодо оцінки меліорованих земель.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок відповідно до Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Виходячи з такого трактування, у процесі оцінки повинен враховуватися додатковий рентний дохід, який створюється за рахунок меліорації земель. Базою для цього є дані Державного земельного кадастру, які доповнені інформацією про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж. Удосконалення методичних підходів щодо меліорованих земель здійснюється виходячи з єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель. З цією метою пропонується для меліорованих земель територій обслуговування меліоративної мережі чинну нормативну грошову оцінку збільшувати на коефіцієнт К_м, який пропонуємо розраховувати на підставі співвідношення додаткового доходу, отриманого за рахунок меліорації, і загального доходу на меліорованих землях. Додатковий дохід пропонується визначати як добуток додаткової урожайності на ціну реалізації, зменшеної на обсяг додаткових витрат на експлуатацію меліоративної мережі, та середньої норми прибутку аграрного виробництва.

Визначення показників нормативної грошової оцінки з врахуванням меліоративного стану земельних ділянок за запропонованим підходом дасть змогу об'єктивно оцінити земельні ділянки різних суб'єктів господарювання, здійснити справедливий перерозподіл земельної ренти через механізми функціонування земельного податку і орендної плати за землю з урахуванням їх меліоративного стану.

Бібліографічний список

1. Добряк Д. Методичні засади економічної оцінки сільськогосподарських

угідь. URL: <https://zsu.org.ua/andrij-martin/88-2011-03-25-16-23-53> (дата звернення: 06.06.2023).

2. Ковалишин О. Ф., Малахова С. О., Рижок З. Р. Питання актуалізації показників економічної оцінки земель. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 1. С. 49–58. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2018_1_9 (дата звернення: 06.06.2023).

3. Магазинщиков Т. П. Земельний кадастр: підручник. Львів: Світ, 1991. 452 с.

4. Мартин А. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. URL: <https://zsu.org.ua/andrijmartin/95-2011-07-15-16-56-57> (дата звернення: 06.06.2023).

5. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 2. С. 22–29.

6. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Методичні підходи до визначення грошової оцінки земель. *Економіка АПК*. 2021. № 4. С. 18.

7. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 3 лист. 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 06.06.2023).

8. Методика розробки земельного кадастру в Українській РСР / Мінсільгосп УРСР, Південне відділення ВАСГНІЛ, АН УРСР. Київ: Урожай, 1974. 44 с.

9. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч.-метод. посіб. / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. Київ: Профі, 2007. 624 с.

10. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовт. 2004 р. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 06.06.2023).

11. Порядок ведення Державного земельного кадастру: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовт. 2012 р. № 1051. URL: https://minjust.gov.ua/m/str_42578 (дата звернення: 06.06.2023).

12. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: затв. спільним

наказом Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, Держкоммістобудування, УААН від 07.04.1995 р. № 24/87/70/45. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06#Text> (дата звернення: 06.06.2023).

13. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: затв. Спільним наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, УААН від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06#Text> (дата звернення: 06.06.2023).

14. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 31 жовт. 2011 р. № 1185. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 06.06.2023).

15. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 06.06.2023).

16. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 лист. 2016 р. № 831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text> (дата звернення: 06.06.2023).

17. Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 бер. 1995 р. № 213. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF/ed19950323#Text> (дата звернення: 06.06.2023).

18. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 06.06.2023).

19. Про проведення індексації грошової оцінки земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 12 трав. 2000 р. № 783. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/783-2000-%D0%BF#Text> (дата звернення: 06.06.2023).

20. Таратула Р. Б. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. *Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК*. 2014. № 21 (2). С. 62–68.

21. Технічні вказівки визначення показників бонітету ґрунтів УРСР для економічної оцінки земель. Київ: Урожай, 1988. 52 с.

22. Технічні вказівки по проведенню економічної оцінки земель в умовах УРСР. Київ: Урожай, 1988. 48 с.

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

Стаття надійшла 25.07.2023