

Л.В. Сухомлін, канд. екон. наук, доцент

А.О. Ганьшина студентка ФІЗу

Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

РЕФОРМУВАННЯ ЕКОНОМІКО-ПРАВОВИХ ПОЛОЖЕНЬ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ.

Постановка проблеми. Системне впровадження правових та економічних норм розвитку сільськогосподарської нерухомості, яка відповідає міжнародним стандартам обумовлює положення сталого та ефективного функціонування суб'єкта господарювання, формує стратегічні важелі податкової політики та зацікавлює інвесторів. Процес удосконалення положень класифікації, правового регулювання та оцінки об'єктів сільськогосподарської нерухомості є постійним і визначається законами розвитку суспільства, він є необхідною умовою реалізації платного характеру використання ресурсу, укладання цивільно-правових угод щодо об'єктів нерухомості, визначення втрат, що вимагають відшкодувань та є джерелом формування бюджету.

Сучасний об'єкт нерухомості постає у найрізноманітніших проявах таких як: 1) частина активів підприємства; 2) самостійний об'єкт господарської діяльності; 3) споживчий товар тривалого використання; 4) інвестиційних товар та ін. Усе це зумовлює необхідність перегляду правових та економічних чинників і оціночних регуляторів використання об'єктів сільськогосподарської нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасні питання масової оцінки земельних ділянок для цілей оподаткування є проблемним для значної кількості держав. Потреба в такій оцінці виникає у зв'язку із залученням до податкової системи досить великої кількості землевласників та землекористувачів. Згідно міжнародної практики система оподаткування базується здебільшого на показниках ринкових видів оцінки. Цьому є підтвердженням роботи таких науковців як О.І. Драпіковський, В.М. Зяць, І.Б. Іванова, А.Г. Мартин. Практика ж України базується на побудові нормативних показників оцінки для цілей оподаткування земельних ділянок, що формується неринковим механізмом, про що відмічають у своїх роботах Ю.Ф. Дехтяренко, В.М. Другак, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.М. Третяк, М.М. Федоров та ін. Існуючий ринковий та нормативний підходи системи оподаткування

мають свої переваги і недоліки, але для держави, де громадяни ще освоюють ринкові механізми визначення вартості об'єктів нерухомості, невисокому рівні відповідальності та значної варіантності нормативно-законодавчої бази більш доцільним є саме нормативний напрям визначення податкової вартості об'єкту нерухомості, хоча вона і не в повній мірі відображує фактичні можливості прибутковості об'єкту. Саме висвітленню питання оновлення вимог сучасної нормативної оцінки з адаптацією до світових норм і приділена увага у даній науковій роботі.

Формулювання цілей статті. Отже основною метою даного дослідження є вірне встановлення природи сільськогосподарської нерухомості, визначення чіткого розмежування правових норм її регламентації, як природного та матеріально-просторового ресурсу, з подальшим відображення в кадастровій системі.

На підставі зазначеного можемо сформулювати наступні цілі:

- узагальнення класифікаційних ознак об'єкту сільськогосподарської нерухомості згідно міжнародних стандартів та вітчизняного законодавства;
- відображення ключових моментів в землеоціночній діяльності, знання яких дає змогу вірно розглядати процеси, що відбуваються сьогодні в сільськогосподарській нерухомості;
- відображення загальноприйнятих вимог до проведення оцінки і документування її результатів для земельних ділянок під господарськими будівлями і дворами.

Виклад основного матеріалу досліджень. Розуміючи визначення нерухомості як земельну ділянку без поліпшення або земельну ділянку з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна, можемо мати безмежну кількість комбінацій, щодо визначення правових, територіально-просторових та оціночних показників об'єктів. Такими об'єктами може виступати житлова нерухомість, промислова, сільськогосподарська, комерційна та інша.

Об'єктом дослідження даної роботи є саме узгодження правових норм, принципів та механізмів оцінки сільськогосподарської нерухомості.

Підходячи до питання визначення сутнісного поняття сільськогосподарської нерухомості приходимо до твердження про багатоплановість сільськогосподарської діяльності, що припускає і різноманітність видів земельних поліпшень, які можуть бути представлені посівами, насадженнями, водоймами, будівлями і спорудами, що зумовлює необхідність при оцінці земельних ділянок враховувати характер їх поліпшень, які і визначають, в решті-решт, їх основне призначення [1, с.41]

Міжнародні стандарти оцінки оновлені у 2011 р. [2] містять лише

визначення нерухомості (Real estate), як земельну ділянку та усі речі, котрі є природною частиною земельної ділянки (наприклад, дерева та корисні копалини), усі речі котрі приєднані людиною до цієї ділянки (наприклад, будівлі, споруди та поліпшення території), а також всі довгострокові елементи облаштування будівель (як надземні так і підземні, такі як системи електромереж та інженерне устаткування) котре забезпечує будівлю комунікаціями. Нерухоме майно (Real property) – усі права, інтереси та вигоди, що пов'язані із володінням нерухомістю.

Міжнародне правило оцінки № 10 «Оцінка сільськогосподарської нерухомості», дія якого визначалась попередніми редакціями Міжнародних стандартів, наприклад редакція від 2005 р., надавала чітку класифікацію об'єктів нерухомості саме у категорії – сільськогосподарська нерухомість. Але вказане правило не переносилося у нові стандарти, оскільки попередні керівництва не містили ніяких особливих вимог, які б відрізнялися від відповідних вимог до оцінки усіх інших типів нерухомого майна.

Згідно Міжнародних стандартів та Міжнародного правила оцінки №10 від 2005 р. сільськогосподарська нерухомість класифікувалася як:

- земля;
- збудовані поліпшення;
- машини й обладнання (приєднані до землі);
- машини й обладнання (не приєднані до землі);
- біологічні активи (приєднані до землі);
- біологічні активи (не приєднані до землі).

Для майна сільськогосподарського призначення притаманні різні способи функціонування і форми товарного виробництва, тому кількість комбінацій безмежна. Відповідно до пункту 3 МП сільськогосподарське майно може бути класифіковано за декількома великими групами:

3.1 Господарства з вирощування сільськогосподарських культур. Майно сільськогосподарського призначення для вирощування сільгоспкультур. *3.2. Земля, що зрошується.* *3.3. Багаторічні рослини (багаторічні насадження – сади, виноградники, ін).* *3.4. Спеціалізовані об'єкти галузі тваринництва.* Майно сільськогосподарського призначення, що використовується для вирощування та відгодівлі тварин, таких як крупна рогата худоба, вівці, свині, кози, коні тощо. Таке майно може мати різні форми: вирощування молодняка, відгодівля, вирощування для селекції (племінного стада). Майно, галузі тваринництва має істотні капіталовкладення в будівельні поліпшення: молочнотоварні ферми (МТФ), свинокомплекси, вівцеферми, конюшні, пташники, інкубатори, загони, навіси, огорожі ферм тощо. *3.4. Спеціалізовані потужності з тваринництва.* *3.5. Тваринницькі господарства/ферми.* Майно сільськогосподарського призначення, що використовується для вирощування та відгодівлі тварин, таких як крупна рогата худоба, вівці,

свині, кози, коні, тощо. 3.6. *Молочні ферми.* Майно сільськогосподарського призначення, що використовується для виробництва молока або інших продуктів надоїв: (корівники, доїльні, силосні ями) та обладнання (доїльні апарати, пристрої для кормів). 3.7 *Лісові господарства* Майно сільськогосподарського призначення, що використовується для вирощування не фруктових дерев, котрі періодично вирубаються після довгого періоду. 3.8. *Спеціалізоване майно, або майно, призначене для спеціальних цілей.* Майно сільськогосподарського призначення, яке звичайно не використовується для виробництва врожаю, але використовується для утримання, обробки та зберігання врожаю після збору. Такі майнові об'єкти часто мають малу, але інтенсивно забудовану земельну базу (зернові елеватори) та обладнання (машини, конвеєри). Майно також може бути класифіковане як таке, що використовується для спеціальних цілей залежно від природи товарів, що виробляються. *Об'єкти технічного обслуговування* галузі сільського господарства. Прикладами є машинно-тракторні бригади з гаражами для сільськогосподарської техніки, майданчики та навіси для зберігання сільгоспобладнання, спеціалізовані майданчики та приміщення для зберігання добрив, пестицидів та гербіцидів. Майданчики для зберігання паливно-мастильних матеріалів. *Лінійні об'єкти обслуговування* сільськогосподарських об'єктів, такі як протиерозійні споруди (лотки швидкотоки, водоутримуючі вали ін.). Тераси, ґрунтоукріплюючі споруди [3].

Що ж стосується групи об'єктів за пунктом 3.7 лісові господарства, то згідно Українських класифікаторів вони формують окрему складову – лісгосподарську нерухомість.

Крім того, до обліку та оцінки майна сільськогосподарського призначення застосовуються Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку 16 (Основні засоби), 40 (Інвестиційна нерухомість) та 41 (Сільське господарство).

Властивість землі, як обмеженого ресурсу мати різне використання вимагає встановлення її чітких правових та економічних норм. За своїм правовим змістом сільськогосподарська нерухомість перебуває у межах дії ст. 22 Земельного кодексу України і класифікується як землі сільськогосподарського призначення, що надаються для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, або призначені для цих цілей.

Деталізація подальших досліджень буде здійснюватися саме для складової несільськогосподарських угідь, визначених п. 2 частиною «б» ст.22 – господарські будівлі та двори.

Отже, *господарський двір* – це об'єкт сільськогосподарської нерухомості, сільськогосподарська споруда передбачена для розміщення виробничих потужностей галузі тваринництва та рослинництва, а також відповідних сільськогосподарських агрегатів, місце, де утримуються засоби виробництва з метою обслуговування галузі, переробки та зберігання продукції [сформовано авторами].

Вибір майданчиків під будівництво сільськогосподарських підприємств, будівель та споруд обґрунтовується техніко-економічними підрахунками на основі результатів розгляду варіантів можливого їх розміщення з урахуванням найбільш економічного використання земель та відшкодування збитків, заподіяних вилученням землі та втрат сільськогосподарського виробництва, пов'язаних з вилученням сільськогосподарських угідь. При розміщенні сільськогосподарських підприємств та виробничих зон враховується необхідність забезпечення їх раціонального взаємозв'язку з іншими ресурсами та об'єктами з метою створення умов для мінімальних витрат часу на трудові пересування. Законодавче нормування вирішення вказаних питань здійснюється нормами: ДБН 360-92* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень"; ДБН Б.2.4-4-94 "Планування і забудова сільських поселень"; ДБН Б.2.4-3-95 "Генеральні плани сільськогосподарських підприємств"; ДБН В.2.2-2-95 "Теплиці і парники"; ДБН В.2-1-95 "Будівлі і споруди для тваринництва", а також діючими санітарними, зооветеринарними та протипожежними нормами і нормами технологічного проектування.

В табл. 1 наведена структуризована класифікація типів забудованих об'єктів сільськогосподарської нерухомості, які варто віднести до несільськогосподарських земель в частині – господарські будівлі і двори.

1. Класифікація сільськогосподарських виробничих об'єктів*

Вид комплексу	Тип комплексу	Назви окремих об'єктів
1. Рослинницькі	Культиваційні	1) теплиці, парники, оранжереї при обігріванні електроенергією, парою або водою; 2) теплиці та парники на біологічному обігріванні; гною; смітті
	Рільничі	1) польові стани тракторно-рільничих бригад; 2) стаціонарні зерноочисні та сушильні пункти; 3) криті токи
	Садівницькі та виноградарські	1) стани садово-виноградних бригад; 2) пункти сортування та пакування готової продукції
2. Тваринницькі	Великої рогатої худоби	1) товарні ферми (молочного та м'ясного напрямку); 2) племені ферми;

Вид комплексу	Тип комплексу	Назви окремих об'єктів
		3) ферми фермерських господарств (ФГ)
	Свинарські	1) свиноферми; 2) свинофабрики; 3) племені ферми
	Вівчарські	1) вівцеферми ; 2) вівцеферми ФГ
	Конярські	конюшні
	Звірівницькі	1) звірівницькі; 2) кролівничі
	Бджільницькі	пасіки
	Птахівничі	1) товарні птахофабрики та птахоферми (виробництво яєць або м'яса); 2) племені птахофабрики та птахоферми (виробництво яєць або м'яса); 3) птахофабрики по вирощуванню гібридної птиці; 4) інкубаторно-гібридні станції
3. З переробки та зберігання сільгосппродукції	Переробка продукції рослинництва	об'єкти з переробки продукції рослинництва продовольчого та фуражного зерна, насіння зернових та олійних культур, трав
		овочів (сушіння, засолювання, квашення)
		з виробництва крохмалю
		з первинної обробки рослинного волокна (льону)
		цукрові заводи (з жомосховищами та без)
		кукурудзяно-крохмальні, кукурудзяно-патокові заводи
		олійні (рослинного масла)
		заводи первинного виробництва вина
		заводи виноградного соку
		заводи фруктових та овочевих соків
		заводи по виробництву харчового спирту
		пивоварені заводи (без солодовників)
		заводи варіння солоду та виготовлення дріжджів
	хлібозаводи, консервні заводи	
	По переробці продукції тваринництва, птахівництва та ін.	1) підприємства первинної переробки молока;
		2) молоко- та маслозаводи; 3) варіння сиру, виробництво маргарину
		м'ясокопильні, рибоконсервні та рибофілейні комбінати
		скотобази
		бойні ВРХ, м'ясохолодобойні
	підприємства миття шерсті, обробки волосся, щетини, пуху, пера, рогів та копит	
По виробництву кормів	млини, крупорушки, зернообдирні підприємства	
	кормо-комбікормові підприємства, заводи вітамінно-трав'янистого борошна; м'ясо-кісткового борошна	
	утильзаводи по переробці трупів тварин, риби, птиці та їх відходів	
Склади зберігання сільгосппродукції	склади зерна, овочів, фруктів, картоплі	
	склади грубих кормів, необмолоченого хліба та рослинного волокна	
	елеватори	
	холодильники	
		холодильники мокросолених шкір

Вид комплексу	Тип комплексу	Назви окремих об'єктів
4. З виробничо-технічного обслуговування	Матеріально-технічні	видаткові та базисні склади кам'яного вугілля, торфу, дров, легкозаймистих та горючих рідин
		склади для зберігання мінеральних добрив
		склади для зберігання мінеральних добрив та отрутохімікатів
		склади для зберігання отрутохімікатів
		гаражі та підприємства по ремонту, технічному обслуговуванню та зберіганню сільськогосподарських машин та автомобілів
		підприємства по добуванню каменя каменя, виготовлення гіпсових виробів, комишиту, соломіту, фіброліту
		цехи з виготовлення глиняних виробів, столярно-теслярські, меблеві підприємства
		цехи по виробництву з відходів деревини, деревно-стружкових, деревноволокнистих та цементно-фібролітових плит з використанням фенолформальдегідних смол
		біоенергетичні підприємства з переробки відходів птахоферм
		виробництво бондарських виробів
		будівельні двори
		Зооветеринарне обслуговування
	скотомогильники з похованням в ямах	
	скотомогильники з біологічними камерами	

* Примітка: сформовано авторами на основі джерела [4].

Облік земельних ділянок зазначених у таблиці 1 об'єктів груп 1, 2, 4 рослинницького, тваринницького та виробничо-технічного обслуговування відповідно до наказу N 377 Державний Комітету статистики України від 05.11.1998 р. «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми NN 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем)» здійснюється у формі 6-зем графі 14 – «землі під господарськими будівлями і дворами»: зайняті тваринницькими фермами, тракторними станами, літніми таборами та іншими будівлями й дворами на сільськогосподарських землях, а скотомогильники обліковуються у графі 20- «інші». Об'єкти групи з переробки та зберігання сільгосппродукції обліковуються у розділі «забудовані землі» у графах - 37 - землі промисловості (Підсекція DA «Харчова промисловість та перероблення сільськогосподарських продуктів» (додаток 1)), 39 - дані про землі під торфорозробками, 40 - дані про відкриті розробки і кар'єри та графі 44 - дані про землі змішаного використання: землі, які не можна зарахувати до

жодного з головних видів використання відповідно до класифікації забудованих земель.

Фактичні дані стану використання земельних ділянок сільськогосподарської нерухомості під господарськими будівлями та дворами (рис. 1) у межах Харківської області та Борівського району (місце розташування локального об'єкту) підтверджують об'єктивність думки про диференціацію територіальної концентрації вказаних об'єктів та їх приналежність до різних груп землевласників і землекористувачів, форм власності та видів користування. Станом на 2013 р. у Харківській області обліковувалося 908 сільськогосподарських підприємств на площі – 1040,6 тис. га., з них під господарськими будівлями і дворами – 7,2 тис. га. (0,69%). Що ж стосується Борівського району то на 2013 р., кількість власників на даних землях становить – 22 суб'єкти, які займають загальну площу – 23,08 тис. га. проте під господарськими будівлями і дворами перебуває – 4,6257 га., що становить лиш 0,02 % площі підприємств.

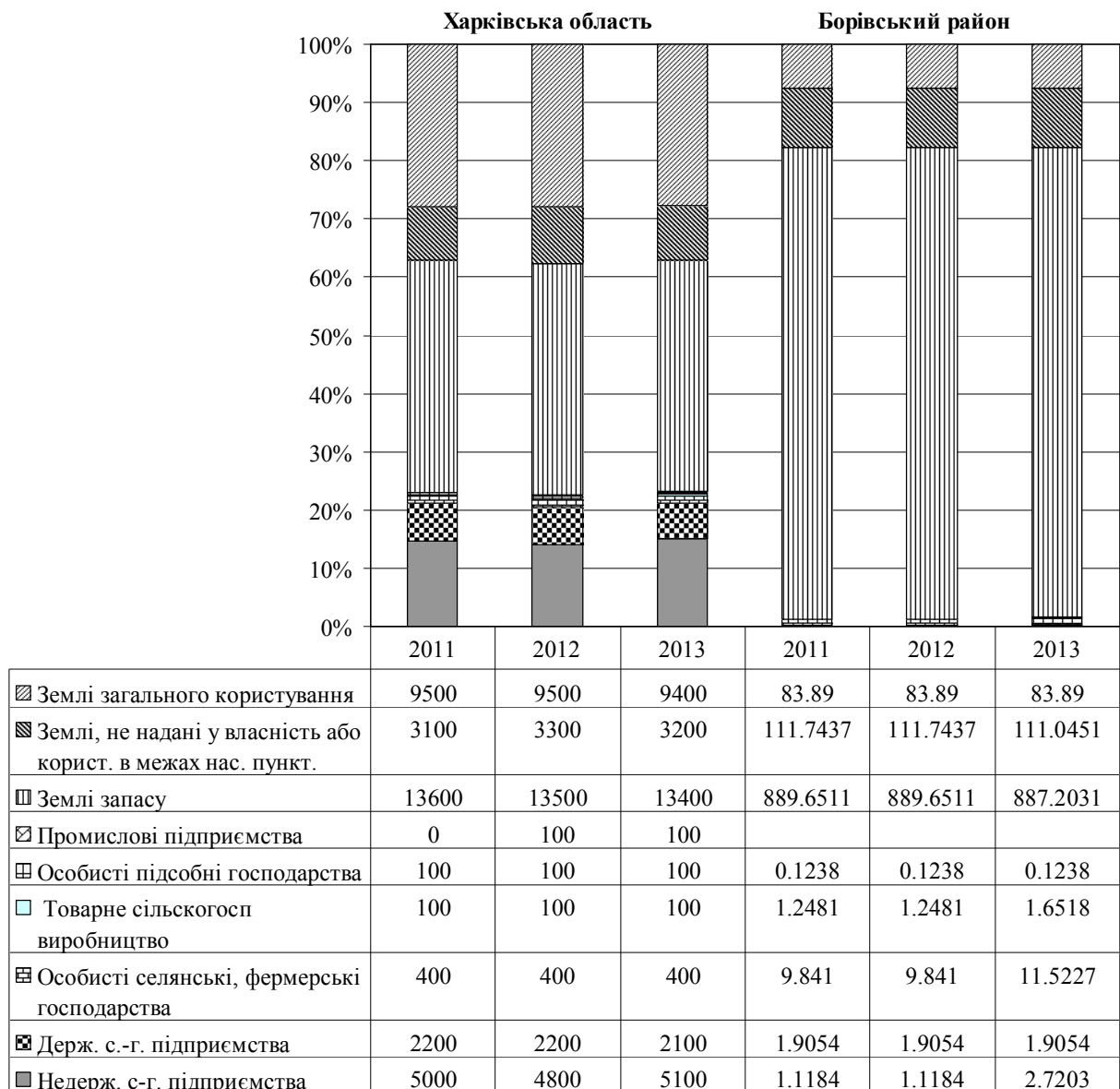


Рис. 1. Структура розподілу земель під господарськими будівлями та дворами за землевласниками та користувачами у межах Харківської області та Борівського району за період 2011-2013 рр., га

Фактично усі земельні ділянки під господарськими будівлями і дворами в Харківській області це 77 %, а в Борівському районі 98 % перебувають у землях запасу і більшість територіально розташована за межами населених пунктів. У цілому за межами населених пунктів Харківської області перебуває 27,4 тис. га – 80,8 % усіх облікованих земель під господарськими будівлями і дворами. У Борівському районі це майже 975,79 га, або 88,7 %.

Отже, враховуючи умови фактичного територіально-просторового розташування досліджуваних об'єктів та враховуючи платний характер

використання земельних ресурсів виникає потреба узгодження та удосконалення механізмів визначення оціночної вартості даних земельних ресурсів, як компонента сільськогосподарської нерухомості через компонент *грошової оцінки*, як збалансованої система правових, економічних, соціальних процедур з визначення найбільш вірогідної вартості об'єкта оцінки (у т.ч. земельної ділянки) для встановлених потреб згідно з існуючими умовами використання на певну дату.

Наявність власності на землю, потенційні умови її розташування у просторі, фактичні можливості приносити дохід зумовлюють різні рівні формування доходу (ренти), що і відображається величиною грошового виміру. Хоча особливості прояву земельної ренти на землях, віднесених до різних категорій, суто індивідуальні, закони рентоутворення єдині для всіх земель. Потік доходу, пов'язаний із сільськогосподарським майном, фактично змінюється щорічно, в залежності від типу сільського господарства, для якого він використовується, зроблених товарів, тощо.

Розглянемо механізм визначення нормативної грошової оцінки, з урахуванням останніх законодавчо-нормативних змін в оціночній процедурі адаптовано до земельної ділянки площею 0,3104 га під господарським двором фермерського господарства «ЮГ» Борівського району Харківської області, наданої у користування на умовах оренди терміном на 49 років із земель запасу яке діє на підставі свідоцтва про державний реєстр суб'єкта підприємницької діяльності – юридичної особи та статуту. Земельна ділянка оточена орними землями агрогрупи – 134є. Відстань до автомобільної дороги державного значення – 1,39 км, ділянка знаходиться у водоохоронній зоні Оскольського водосховища.

Згідно аналізу нормативно-законодавчої бази можна виділити два періоди у методології нормативної грошової оцінки земельних ділянок (НГО) під господарськими будівлями і дворами.

Перший період окреслювався дією положень постанови Кабінету Міністрів України № 213 від 23 березня 1995 р. «Про методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» та п. 1.6 спільного наказу Держкомзему, Мінсільгосппроду, Держкомбуду та УААН N76/230/325/150 від 27.11.95 р. та подальшої нової редакції наказу від 27.01.2006 р. №18/15/21/11 «Про затвердження порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Нормативна грошова оцінка земельних ділянок під виробничими будівлями і спорудами сільськогосподарських підприємств за межами населених пунктів, визначалася на підставі нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів, які до них прилягають.

Другий період регламентується введенням в дію постановою Кабінету Міністрів України № 1278 від 23 листопада 2011 р. оновленої методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) та прийнятого Міністерством аграрної політики та продовольства України наказу № 508 від 22 серпня 2013 р. «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [5] пункту 1.3, коли в основу розрахунків покладено величину рентного доходу, який формується за будовою спорідненою із землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Нижче приведена порівняльна характеристика визначення нормативної грошової оцінки земель господарського двору ФГ «ЮГ» за Постановою № 213 (1995 р.), як сільськогосподарського угіддя (рілля) та як несільськогосподарського угіддя (господарського двору) за Порядком 2006 та 2013 рр. (табл. 2).

Згідно до показників табл. 2 нормативна грошова оцінка земельної ділянки за розрахунком відповідно до Порядку 2006 р. перевищують відповідні показники за Порядком 2013 р. на 38873,21 грн, а показники НГО за земельною ділянкою під ріллею на 106033,45 грн менші від фактичних даних діючих положень.

Отже можемо стверджувати, що чинні вимоги нормативних документів є більш досконалішими, адже вони максимально враховують потенційні можливості отримання величини рентного доходу саме як базису розташування виробничого об'єкту не занижуючи та не завищуючи їх. Графічне відображення (рис. 2) є тому підтвердженням.

Податковий механізм, що діє у межах визначених об'єктів регулюється положеннями ст. 274 Податкового кодексу у частині нарахування земельного податку та ст. 288 в частині нарахувань орендних платежів. Як бачимо стратегія податкової системи окреслює напрям показників нормативної оцінки. Тому при оцінці майна сільськогосподарського призначення фізичні аспекти характеру формування рентного доходу та ознаки навколишнього оточення земельної ділянки, до яких належать фактори якісного стану, доступність до транспортних мереж, зовнішні фактори обмежувальних умов, моно- чи багатофункціональність наряду використання об'єкту будуть визначати характер переваг і підвищення потенційної оціночної вартості.

2. Порівняльна характеристика даних нормативної грошової оцінки земельної ділянки під господарським двором ФГ «ЮГ», на 2014 р.

№ п/п	Показник	Рілля	Госп двір Порядок 2006р.*	Госп двір Порядок 2013 р.
1.	Методика	$Цн=(Гп*Баі)$ Бп	$Цн=Рпнп*Тк*$ $*Кф*Км*Кі*П$	$Цн=Пд*Рд*Ск*$ $*Км*Кв*Кмц*Кі$
2.	Грошова оцінка 1 га ріллі 1995р.(по ПСГР), грн	3128		
3.	Бал бонітету (134 е)	28		
4.	Бал бонітету (по ПСГР)	48		
5.	Рентний дохід		Рпнп=0.63	Рд=0.6637
6.	Термін капіталізації		33	33
7.	Коефіцієнт, що враховує місце розташування земельної ділянки		$Км=1.76*1.04=$ $=1.83$	$Км=1.30*1.04=$ $=1.35$
8.	Коефіцієнт, використання земельної ділянки		Кф=1.0	$Кв=1.0*1.19=1.19$
9.	Коефіцієнт індексації (Кі)	$1.756*3.2=5.62$	1.254	1.0
10.	Площа земельної ділянки (Пд)	0.3104	3104	3104
11.	НГО на 1га, грн	10254.63		
12.	НГО на 1 м2, грн	1.0255	47.71	35.19
13.	НГО земельної ділянки, грн	3183.04	148089.69	109216.49
14.	Різниця	106033.45	-38873.21	0
15.	Ставки земельного податку %	1	1	1
16.	Розмір земельного податку на 1м2, грн	0.01	0.48	0.35
17.	Розмір земельного податку на земельну ділянку, грн	31.83	1480.90	1092.16
18.	Ставки орендної плати (мін), %	3	3	3
19.	Розмір орендної плати на 1м2	0.031	1.431	1.056
20.	Розмір орендної плати на земельну ділянку, грн	95.49	4442.69	3276.49

* Примітка: розрахунок за Порядком 2006 р. на землях несільськогосподарського призначення виконано для порівняння показників, так як положення даного Порядку для вказаних об'єктів (господарський двір) на практиці не застосовувалися.

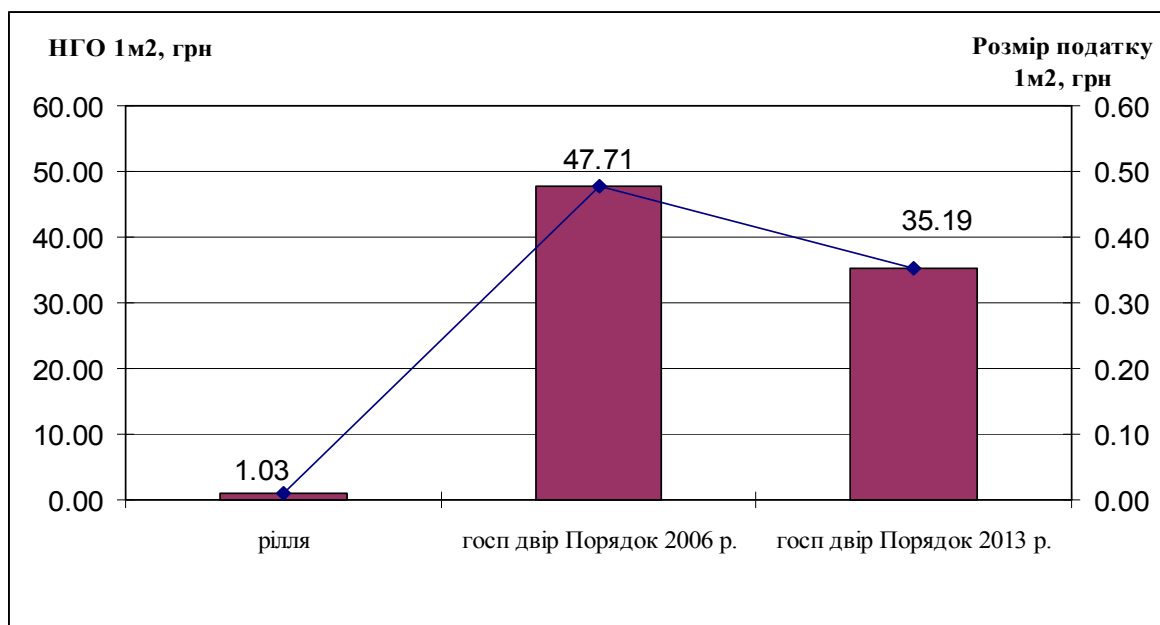


Рис. 2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під господарським двором ФГ «ЮГ», грн/м²

Висновки. Надійна оцінка сільськогосподарських земель необхідна для гарантування доступності капіталу на підтримку безперервності економічної бази, сприяння продуктивному використанню землі, встановленню довіри до ринків капіталу, а також для відповідності потребам загальної фінансової звітності. Основою оцінки є визначення рівня прибутковості об'єкта, що визначається положенням формування ренти, рівня точності кадастрової інформації, стану економіки.

Забезпечення надійних і точних оціночних послуг для майна сільськогосподарського призначення вимагає від оцінювача якісних знань і розуміння фізичних і економічних складових, що впливають на виробничу потужність сільськогосподарських земель.

Бібліографічний список: 1. Драпіковський О.І. Світовий досвід оцінки сільськогосподарської нерухомості / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 8. – С. 39-43. 2. Міжнародні стандарти оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://smao.ru/files/dok_novosti/2013/perevod_mco.pdf. 3. International Valuation Guidance Note No. 10 Valuation of Agricultural Properties [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.romacor.ro/legislatie/24-gn10.pdf>. 4. ДБН Б. 2.4-3-95 Генеральні плани сільськогосподарських підприємств [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://document.ua/planuvannja-i-zabudova-silskih-poselen.-generalni-plani-sils-nor290.html>. 5. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель

несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів):
Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 508 від
22.08. 2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.

Сухомлин Л.В., Ганьшина А.О. Реформирование экономико-правовых положений нормативной денежной оценки земельных участков сельскохозяйственной недвижимости. Структурировано класифікаційну дефініцію сільськогосподарської нерухомості. Отображені основні положення сучасної податкової оцінки.

Sukhomlin L., Ganshina A. Reforming the economical-law principals of the land plots normative monetary estimation in agricultural Real estate. The classification of agricultural Real estate was structured. The base principals of modern tax estimation agricultural property were described.