

Нормативна грошова оцінка
земель сільськогосподарського
призначення

Використання нормативної грошової оцінки (ЗУ «Про оцінку земель»):

- визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок,
- визначення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва
- визначення вартості земельних ділянок площею понад 50 га для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруда
- при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Періодичність проведення нормативної грошової оцінки

- **у межах** населених пунктів **незалежно від їх цільового призначення** - не рідше ніж один раз на 5-7 років;
- **за межами** населених пунктів земельних ділянок **сільськогосподарського призначення** - не рідше ніж один раз на 5-7 років,
- **за межами** населених пунктів земельних ділянок **несільськогосподарського призначення** - не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Землі с-г призначення

Землі не с-г призначення

Землі населених
пунктів

Землі не с-г
призначення за межами
населених пунктів

«Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» затверджена постановою КМУ від 23 березня 1995 р. № 213.

«Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», затверджений Наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук N 18/15/21/11 від 27 січня 2006 року.

«Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)», затверджена постановою КМУ від 23 листопада 2011 р. № 1278.

«Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)», затверджений Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 22.08.2013 № 508

- Землі с-г призначення оцінюються за *диференціальним рентним доходом*, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними *економічної оцінки земель*.
- *Інформаційна база:*
 - матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель),
 - матеріали внутрігосподарського землевпорядкування.
- Нормативна грошова оцінка земель с-г призначення, на які *відсутні* матеріали економічної оцінки, визначається за *аналогічними агровиробничими групами ґрунтів*, які до них *прилягають*.

- Якщо диференціальний рентний дохід $=0$, або < 0 , то нормативна грошова оцінка земель визначається величиною абсолютного рентного доходу - 1,6 ц зерна з га.
- Основа визначення нормативної грошової оцінки земель с-г призначення - рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур за даними економічної оцінки земель 1988 р.
- В умовах інфляції рентний дохід обчислюється у натуральних одиницях (у центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки переводиться у вартісний вираз за поточними цінами на дату оцінки.
- Величина нормативної грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації встановлюється 33 роки.

Об'єкти нормативної грошової оцінки земель с-г призначення

За видами угідь

Орні землі

Багаторічні насадження

Природні сіножаті

Пасовища

Територіальні одиниці

Україна

АР Крим та області

Адміністративні райони

С-г підприємства

Окремі земельні ділянки

- $R_{дн} = (У \times Ц - З - З \times K_{нр}) : Ц, \quad (1)$

- $R_{дн}$ - диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);
- $У$ - урожайність зернових з гектара (у центнерах);
- $Ц$ - ціна реалізації центнера зерна в гривнях;
- $З$ - виробничі затрати на гектар;
- $K_{нр}$ - коефіцієнт норми рентабельності.
-

$$P_{здн} = P_{ад} + P_{дн}$$

- $P_{здн}$ – загальний рентний дохід
- $P_{ан}$ – абсолютний рентний дохід
- $P_{дн}$ – диференціальний рентний дохід

Вихідні дані для розрахунку грошової оцінки ріллі:

- середньорічна урожайність зернових з гектара за 1986-1990 рр. (31,5 ц);
- середньорічна ціна реалізації 1 ц зерна за 1986-1990 рр. (17 крб.);
- середньорічні виробничі витрати на 1 га вирощування зерна за 1986-1990 рр. (303 крб.);
- коефіцієнт норми рентабельності, що використовувався при проведенні економічної оцінки земель у 1988 р. (0,35);
- абсолютний рентний дохід (Рдн), який створюється на гірших за якістю землях в сільському господарстві і встановлений в Україні на гектар угідь в розмірі **1,6 ц** зерна

- Диференціальний рентний дохід з га земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами розраховується на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою виробництва зернових культур

- $$R_{дн(б)(с)(п)} = \frac{R_{дн} \times R_{д(б)(с)(п)}}{R_{д}}, \quad (2)$$

- де $R_{дн(б)(с)(п)}$ - диференціальний рентний дохід з га земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) (у центнерах);
- $R_{дн}$ - диференціальний рентний дохід з га орних земель (у центнерах);
- $R_{д(б)(с)(п)}$ - диференціальний рентний дохід з га земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель (у гривнях);
- $R_{д}$ - диференціальний рентний дохід з га орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у гривнях)

Вихідні дані для розрахунку рентного доходу з гектара земель відповідних угідь:

- диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б) - 1563,9 крб.
- природними сіножатями (с) - 136,5 крб
- пасовищами (п) - 55,7 крб.;
- диференціальний рентний дохід з гектара орних земель за зерновими культурами - 348,7 крб.

• **Диференціальний рентний дохід з гектара земель відповідних угідь у центнерах зерна,:**

- під багаторічними насадженнями – 33,19 ц (7,4 цх 1563,9 крб. : 348,7 крб.);
- під природними сіножатями – 2,90 ц (7,4 ц х136,5 крб. : 348,7 крб.);
- під природними пасовищами – 1,18 ц (7,4 ц х 55,7крб. : 348,7 крб.)

- **Диференціальний рентний дохід** з гектара земель відповідних угідь у центнерах зерна:
 - під багаторічними насадженнями – 33,19 ц
 - під природними сіножатями – 2,90 ц
 - під природними пасовищами – 1,18 ц

- **Загальний рентний дохід (Рздн)** з гектара земель відповідних угідь
 - під багаторічними насадженнями – 34,79 (33,19 + 1,6) ц зерна;
 - під природними сіножатями – 4,50 (2,90 + 1,6) ц зерна;
 - під природними пасовищами – 2,78 (1,18 + 1,6) ц зерна.

- **$Goz = R_{здн} \times Ц \times T_k,$ (3)**

- Гоз - нормативна грошова оцінка га орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у гривнях);
- $R_{здн}$ - загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у центнерах);
- Ц - ціна центнера зерна (у гривнях);
- T_k - термін капіталізації рентного доходу (у роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в АР Крим, областях та їх адміністративних районах

- $R_{дн}(Y) \times R_{д}(p)$
- $R_{дн}(p) = \frac{R_{д}(Y)}{\dots}, \quad (4)$
- $R_{д}(Y)$

- $R_{дн}(p)$ – диф. рентний дохід з га орних земель, земель під багаторічн. насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в регіоні (АР Крим, областях та адміністративних районах) (у центнерах);
- $R_{дн}(Y)$ - диф. рентний дохід з га орних земель, земель під багаторічн. насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (Y) (у ц);
- $R_{д}(p)$ - диф.рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасовищами за оцінкою цих угідь у регіоні (АР Крим, областях, та їх адміністративних районах) (у гривнях);
- $R_{д}(Y)$ – диф. рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними

- Диф. рентний дохід у Львівській області з гектара орних земель, багаторічних насаджень, природних сіножатей і пасовищ згідно з економічною оцінкою земель складає відповідно: 285,56 крб., 394,39 крб., 75,78 крб., 64,67 крб.;
- Диф. рентний дохід по Україні з гектара орних земель, багаторічних насаджень, природних сіножатей і пасовищ за економічною оцінкою земель складає відповідно: 348,7 крб., 1563,9 крб., 55,7 крб., 136,5 крб.;
- Диф. рентний дохід по Україні з гектара орних земель, багаторічних насаджень, природних сіножатей і пасовищ у ц зерна складає відповідно: 7,4 ц, 33,19 ц, 2,9 ц, 1,18 ц.
- Тоді, диференціальний рентний дохід у Львівській області :
- $R_d = (7,4 \times 285,56) : 348,7 = 6,06$ – для орних земель
- $R_d = (33,19 \times 394,39) : 1563,9 = 8,37$ – для багаторічних насаджень
- $R_d = (2,9 \times 75,78) : 55,7 = 1,61$ – для сіножатей
- $R_d = (1,18 \times 64,67) : 136,5 = 1,37$ для пасовищ.

- $R_d = (7,4 \times 285,56) : 348,7 = 6,06$ – для орних земель
- $R_d = (33,19 \times 394,39) : 1563,9 = 8,37$ – для багаторічних насаджень
- $R_d = (2,9 \times 15,78) : 55,7 = 1,61$ – для сіножатей
- $R_d = (1,18 \times 64,67) : 136,5 = 1,37$ для пасовищ.
- **Загальний рентний дохід ($R_{здн}$) з гектара відповідних угідь у Львівській області :**
 - для орних земель - $7,66(6,06 + 1,6)$ ц зерна,
 - під багаторічними насадженнями – $9,98(8,37 + 1,6)$ ц зерна,
 - під природними сіножатями – $3,21(1,61 + 1,6)$ ц зерна,
 - під природними пасовищами - $2,97(1,37 + 1,6)$ ц зерна.

Розрахунок по району Львівської області

- - диф. рентний дохід у Львівській області з гектара орних земель, багаторічних насаджень, природних сіножатей і пасовищ складає відповідно у ц зерна 6,06 ц, 8,37 ц, 1,61 ц, 1,37 ц.
- -диф. рентний дохід у Жидачівському районі для ріллі, багаторічних насаджень, природних сіножатей і пасовищ за економічною оцінкою земель відповідно: 311,95 крб., 476,38 крб., 61,19 крб., 76,0 крб.
- - диф. рентний дохід у Львівській області з гектара орних земель, багаторічних насаджень, природних сіножатей і пасовищ за даними економічної оцінки землі 285,56 крб., 394,39 крб., 75,78 крб., 4,67 крб.

- Диференціальний дохід у районі.
- $R_d = (6,06 \times 311,95) : 285,56 = 6,62$ – для орних земель;
- $R_d = (8,37 \times 476,38) : 394,39 = 10,11$ – для багаторічних насаджень;
- $R_d = (1,61 \times 61,19) : 75,78 = 1,30$ – для сіножатей;
- $R_d = (1,37 \times 76,0) : 64,67 = 1,61$ – для пасовищ;
-
- Загальний диференціальний дохід у районі за видами угідь :
 - $8,22 \text{ ц} = (6,62 + 1,62),$
 - $11,71 \text{ ц} = (10,11 + 1,6),$
 - $2,92 = (1,30 + 1,62),$
 - $3,21 = (1,61 + 1,6).$

Гоз = Рздн х Ц х Тк

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

Угіддя	Диференц. рентний дохід за даними економічної оцінки землі, крб.	Нат. Оцінка 31 га, ц/зерна			Грошо- ва оці- нка 1 га, грн.
		ДП доход, у	Абсолют- ний рент- ний дохід, у	Загальний рентний доход, у	
Львівська область					
Рілля	285,56	6,06	1,6	7,66	3160
Баг.насад жен.	394,39	8,37	1,6	9,97	4113
Сіножаті	75,78	1,61	1,6	3,21	1324
Пасови- ща	64,67	1,37	1,6	2,97	1225
Жидачівський район					
Рілля	311,95	6,62	1,6	8,22	3391
Баг.насад жен.	476,38	10,11	1,6	11,71	4830
Сіножаті	61,19	1,30	1,6	2,92	1205
Пасови- ща	76,0	1,61	1,6	3,21	1324

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств

$$\bullet \quad \text{Рдн}(п) = \frac{\text{Рдн}(р) \times \text{Рд}(п)}{\text{Рд}(р)} \quad (5)$$

- **Рдн(п)** - диф. рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в с-г підприємстві (п) (у центнерах);
- **Рдн(р)** - диф. рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в адміністративному районі (р) (у центнерах);
- **Рд(п)** – диф. рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями (визначається за шкалами економічної оцінки багаторічних насаджень у цілому в земельно-оцінювальному районі), природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у с-г підприємстві (п) (у гривнях);
- **Рд(р)** - диф. рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою в адміністративному районі (р) (у гривнях).

СП “Кохавино” Жидачівського району Львівської області

- *Розрахунок диференціального рентного доходу у*

Шифр агрогрупи	Площа агрогрупи, га	Диференціальний дохід, крб./га
Рілля		
1	2	3
9г	36,2	164,5
9а	54,6	164,5
13д	628,8	547,2
133г	280,1	679,9
133д	18,8	639,9
142д	9,4	45,2
156	1,4	7,3
175г	22,8	401,4
176г	228,1	548,2
176д	332,6	629,9
178г	30,9	133,1
178д	16,2	119,1
185д	69,2	546,1
187г	22,6	84,1
Всього	1751,7	543,3

1	2	3
Сіножаті		
13д	0,4	76,2
133г	0,9	105,9
133д	4,0	105,9
142д	37,9	55,6
156	1,5	55,6
175г	39,2	64,6
176г	0,9	64,6
176д	62,3	76,2
178д	120,0	76,2
187г	27,2	64,6
Всього	294,3	71,3
Пасовища		
176г	16,0	6,73
176д	25,0	6,73
178г	70,0	97,14
178д	53,4	67,14
187д	13,0	6,73
Всього	177,4	69,6

Вихідні дані:

- диференціальний рентний дохід за даними економічної оцінки землі **у Жидачівському районі** з гектара орних земель, природних сіножатей і пасовищ: 311,95 крб., 61,19 крб., 76,0 крб.,
- диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, природних сіножатей і пасовищ за даними економічної оцінки землі **у господарстві**: рілля – 543,3 крб., природних сіножатей 71,3 крб., пасовищ 69,6 крб.;
- диференціальний рентний дохід з орних земель, природних сіножатей і пасовищ **у Жидачівському районі** у ц зерна: 6,62ц, 1,30ц, 1,61ц.
- **Рентний дохід** по видах угідь у господарстві:
- для ріллі $(6,62 \times 543,3) : 311,95 = 11,3$;
- для сіножатей $(1,30 \times 71,3) : 61,19 = 1,51$;
- для пасовищ $(1,61 \times 69,6) : 76,0 = 1,47$.

- **Рентний дохід** по видах угідь у господарстві :
- для ріплі $(6,62 \times 543,3) : 311,95 = 11,3$;
- для сіножатей $(1,30 \times 71,3) : 61,19 = 1,51$;
- для пасовищ $(1,61 \times 69,6) : 76,0 = 1,47$.
-
- **Загальний рентний дохід** у господарстві:
- $11,53 + 1,6 = 13,13$ – для орних земель;
- $1,51 + 1,6 = 3,11$ – для сіножатей;
- $1,47 + 1,6 = 3,07$ – для пасовищ.
-
- **Грошова оцінка у господарстві** по видах угідь:
- Для орних земель – $5416,12$ грн./га = $(13,13 \times 12,5 \times 33)$,
- для сіножатей – $1282,88 = (3,11 \times 12,5 \times 33)$,
- для пасовищ – $1266,38 = (3,07 \times 12,5 \times 33)$.
-

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки

- Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки розраховується **на основі шкал грошової оцінки агро виробничих груп ґрунтів.**
- Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою **добутків** площ агро виробничих груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінки.

- Шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів

$$\Gamma_{\text{агр}} = \frac{\Gamma \times \text{Багр}}{\text{Б}}, \quad (7)$$

- $\Gamma_{\text{агр}}$ - нормативна грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);
- Γ - нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у с-г підприємстві (у гривнях);
- Багр - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;
- Б - бал бонітету гектара відповідних угідь у с-г підприємстві.

Шкала грошової оцінки с-г угідь для СП “Кохавино” Жидачівського району Львівської області

Агровиробничі групи ґрунтів	Бал бонітету	Грошова оцінка 1га агровиробничих груп ґрунтів, грн.
1	2	3
9г	21	4062,09
9а	18	3481,80
13д	29	5609,55
133г	32	6189,85
133д	32	6189,85
142д	10	1934,33
156	6	1160,60
175г	21	4062,09
176г	29	5609,55
176д	30	5802,99
178г	15	2901,49
178д	14	2708,06
185д	31	5996,42
187г	20	3868,66
Рілля	28	5416,12
13д	29	2066,86
133г	43	3064,66
133д	43	3064,66
142д	11	783,98
156	8	570,17
175г	31	2209,40
176г	16	1140,34
176д	17	1211,61
178д	17	1211,61
187г	16	1140,33
Сіножаті	18	1282,88
176г	30	1899,57
176д	32	2026,21
178г	16	1013,10
178д	16	1013,10
187д	16	1013,10
Пасовища	20	1266,38

- Для групи 9г:
- $21 * 5416,12 / 28 = 406,09$ грн.
- 5416 ,12 – розраховали раніше як грошову оцінку у господарстві по видах угідь
- у СП “Кохавино”, на земельній ділянці розміщені дві агровиробничі групи ґрунту шифру 13д площею 10 га та 133г – 10 га.
- Грошова оцінка на земельній ділянці складатиме:
- $5609,55 \times 10 + 6189,85 \times 10 = 117994$.