

**Улько Є.М.**

кандидат економічних наук,  
доцент кафедри маркетингу, підприємництва  
і організації виробництва,  
Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва

## МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ВДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ РІЛЛІ ЗА МАРКЕТИНГОВИМИ ПІДХОДАМИ

*У статті розглянуто відмінності між трьома методичними підходами щодо нормативної грошової оцінки ріллі в Полтавській області, а саме: 1) за зерновими культурами, 2) за п'ятьма сільськогосподарськими культурами та 3) при коригуванні другого варіанту на підставі врахування поправкового коефіцієнту за зерновими культурами. Обґрунтовано та розкрито розбіжності між досліджуваними методичними підходами щодо НГО ріллі за рахунок кількісного розподілу значень показників залежно від синусоїдальної функції та в результаті їх позиціонування (розміщення) на тригонометричному колі. Виявлено, що нормативна грошова оцінка ріллі за п'ятьма сільськогосподарськими культурами істотно відрізняється від методики обчислення лише за зерновими культурами, при цьому величина НГО ріллі для останньої за абсолютним і відносним порівнянням значно поступається. Встановлено, що в результаті обчислення НГО ріллі за п'ятьма сільськогосподарськими культурами (II варіант) відбулося позитивне зрушення даного показника, зокрема найбільше це відмічається за Чутівським районом, що у відносному прирості становить 182,7% порівняно з I варіантом та 88,4% за III варіанту. Однак, наявна зміна величин між II і III варіантом показує на присутність істотних розходжень у зв'язку з частотою невідповідності розподілу рентного доходу серед адміністративних районів на підставі бонітету ґрунтів і за поправкового коефіцієнту за зерновими.*

**Ключові слова:** бонітет ґрунтів, диференціальна рента, економічна оцінка земель, нормативна грошова оцінка ріллі, рентний дохід.

**Вступ.** Нормативна грошова оцінка (НГО) земель сільськогосподарського призначення є вагомим елементом здійснення регуляторної аграрної політики в сфері земельних відносин. По суті вона є економічним регулятором і характеризується широким набором функцій. Це впливає з того, що НГО базується і є похідною від базового інструменту – економічної оцінки іммобільних (нерухомих) майнових (земельних) об'єктів. Тобто і згідно з п. 2 ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок [1]. Остання обчислюється виходячи з величини рентного доходу одержаного із земельної ділянки, а також залежить від строку капіталізації.

Наукове обґрунтування методичних засад, які становлять спосіб вирішення існуючих проблем щодо вдосконалення НГО земель сільськогосподарського призначення, ніяким чином не повинні йти в розріз із ключовими принципами проведення такого оцінювання, мають відповідати об'єктивності, бути тісно пов'язаними з фактичними результатами господарської діяльності сільськогосподарських виробників. Тому методичні засади є актуальною й першочерговою віхою під час опрацювання напряму засадничого вдосконалення НГО. Також слід зважати й на те, що від величини НГО земель прямо чи побічно залежатиме нарахування різних видів податків і зборів, втрат сільськогосподар-

ського і лісгосподарського виробництва, створення умов для стимулювання раціонального використання та охорони земель, а для земель державної та комунальної власності – мінімальної суми орендної плати за земельні ділянки. При цьому НГО виступає регулятором і в інших питаннях, що більш повно розкривається в ЗУ «Про оцінку земель» та Земельному кодексі України [1; 2].

Однак методичні засади НГО земель мають бути не лише обґрунтовані за вартісною (грошовою) величиною, а й враховувати якісну складову. У жодному разі не варто допускати, щоб якісні земельні ділянки оцінювалися за неприйнятно низькою грошовою оцінкою. Це явно призведе до негативних наслідків, створить підґрунтя для зловживань й позбавить можливості стимулювати раціональне використання земель.

Таким чином, НГО земель сільськогосподарського призначення є важливим економічним регулятором у сфері земельних відносин і залежить від методичних засад. Загалом від обрання того чи іншого методичного підходу зрештою залежатиме ефективне й раціональне використання земельних ресурсів, збереження та примноження ґрунтового потенціалу.

**Аналіз останніх наукових досліджень.** Даному колу проблем пов'язаних із методичними засадами вдосконалення нормативної грошової оцінки земель та їх окремих сільськогосподарських угідь приділена значна увага вітчизняних і закордонних науковців. Мето-

дичний підхід із обчислення НГО ріллі, який базувався на рентному доході одержаних від зернових культур був запропонований М.М. Федоровим [3]. Капіталізація рентного доходу на підставі не лише основних зернових культур, у тому числі враховуючи й кукурудзу на зерно, а також окремо цукровий буряк і соняшник, тобто за п'ятьма сільськогосподарськими культурами, вирощування яких переважно поширено в Україні запропоновано в низці робіт, зокрема досліджується в монографії Г.І. Шарого [4]. Пропозиції щодо вдосконалення методичного підходу з обчислення НГО ріллі за зерновими культурами розкрито в науковій роботі [5], де приводиться формула поправкового коефіцієнту зернових культур, що виникає через розбіжність між фінансово-економічними результатами господарської діяльності сільськогосподарських підприємств і відповідним бонітетом ґрунтів. Між тим для порівняльної оцінки ефективності впровадження різних технологій вирощування сільськогосподарських культур був використаний саме методичний підхід подібний НГО ріллі за п'яти сільськогосподарських культур, який дозволив комплексно проаналізувати всі досліджувані технології на підставі ефективності використання земельних ресурсів [6, с. 137–162]. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка є наразі чинною в Україні, спирається на нормативи капіталізованого рентного доходу, які запропоновано А.Г. Мартином [7].

Слід зазначити, що в Україні водночас діють два види грошової оцінки земель, а саме нормативна і експертна [1]. Допущене роздвоєння грошової оцінки земель викликано через різні цільові їх задачі. Проте Р.В. Тихенко та А.М. Федоренко вважають, що цього не слід допускати, а в ринкових умовах грошова оцінка землі має бути одна, і в її основу повинна бути покладена бонітетна оцінка ґрунтів, оскільки вона відображає справжні природні властивості земель. Автори зазначають, що саме така практика існує у цивілізованих країнах з ринковою економікою [8, с. 66].

За відсутності реальної ринкової вартості земельних ділянок вчені пропонують змінити методичний підхід на користь масової оцінки земель. Так, А.О. Кошель зазначає, що із-за відсутності чітких алгоритмів реалізації можливих підходів до грошової оцінки земельних ділянок, то в цьому разі необхідно перейти на комплексний алгоритм методики масової оцінки земель сільськогосподарського призначення [9, с. 118]. При цьому Ш.І. Ібатулін та О.В. Степенко спираючись на отримані результати масової оцінки земель підкреслюють, що дана методика засвідчує про реальну вартість земель, що дає можливість підвищити ринкову капіталізацію земельних ресурсів із метою залучення кредитних та інвестиційних активів для забезпечення перетворення національного багатства країни на високоліквідний капітал [10, с. 96].

Між тим, закордонні вчені, як правило досліджують грошову оцінку земель з позицій ціни згідно з об'єктом оцінки. Основною моделлю в такому випадку виступає приведена (теперішня) вартість майбутніх рентних над-

ходжень з даної земельної ділянки за певний строк капіталізації або скорочено PVM. Відтак, учені Л. Латруфф, Дж. Мінфіель та Дж. Саланьє застосовують загальний підхід щодо формування ціни на землю, який базується на моделі PVM з деякою модифікацією, що запропоновано А. Веєрсінком та ін. [11]. Проте остання модель щодо обчислення цін на землю, вченими застосовується за дещо іншого підходу, який враховує спеціальну авторегресійну модель (SARAR). Крім того, вчені до моделі вводять значну кількість факторів при обчисленні цін на землю, сформувавши економетричну модель у такий спосіб, що передбачає вплив на ціни від змін навколишнього середовища в регіоні Бретань Франція [12, с. 6]. Не зважаючи на різні моделі цін на землю, але між ними залишається переважно спільне те що вони пов'язані з капіталізацією рентних надходжень за певний строк.

Модель обчислення ціни на землю, яку пропонує застосовувати К. Брдачова передбачає щорічну суму ренти (LAR). Величина останньої становить різницю між вартістю нормативної продукції одержаної від земельної ділянки та сумою стандартної вартості понесених витрат нормативної продукції та нормативного прибутку на рівні 10% [13, с. 185]. Такий методичний підхід є досить близьким з методикою запропонованою М.М. Федоровим, зокрема з формулою розрахунку диференціального рентного доходу (2) [3, с. 9].

Не зважаючи на широкий спектр досліджень в напрямі грошової оцінки земель як вітчизняних, так і закордонних учених все ж таки залишається недостатньо висвітленими різні методичні підходи до оцінки розподілу їх між собою та обґрунтування достовірності такого розподілу, особливо на підставі маркетингової компоненти.

**Мета статті.** Обґрунтувати та розкрити розбіжності між досліджуваними методиками щодо обчислення нормативної грошової оцінки ріллі згідно з їх кількісного розподілу, які б враховували методичні засади вдосконалення нормативної грошової оцінки ріллі за сучасними маркетинговими підходами.

**Викладення основного матеріалу.** За відсутності розвинутого ринку сільськогосподарських земель процес установаження грошової вартості ускладнюється та об'єктивно не може в повній мірі відображати конкретну ціну на неї. Тому в переважній більшості ринковий механізм заміщений підходами пов'язаними з приблизними економічними оцінками. До того ж, нормування вартості використання земель сільськогосподарського призначення не визначається суто ринковими підходами, а містить законодавчі норми та імперативні приписи [14, с. 322]. Останнє є особливо актуальним в умовах, коли мова йде про процеси, які пов'язані з управлінням відтворення родючості ґрунтів, що без достовірної та ефективної економічної оцінки цього не вдасться досягнути [15, с. 239].

Відтак, нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в своїй методиці обчислення має враховувати якісні показники оцінки земель, наприклад, бонітет ґрунту. Крім того, відповідність економічної результативності використання

земель має спиратися й на якісну їх характеристику, ставити до відповідності першу від другої. Недопущення істотних викривлень повинно бути запорукою в цілому ефективного регулювання господарського обігу земель, спрямування їх на економічне ефективне та стимулювання раціонального використання, забезпечувати умови для їхньої охорони.

Вітчизняна модель економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення покладається на теоретичні основи політичної економії, ніж на підходи західної економічної школи, де важливу роль відіграли в даному питанні наукові здобутки А. Маршалла, які стосувалися в цілому економічної ренти. Тим не менше, вченим земельна рента розглядається з позицій факторного підходу, і у відомому сенсі є граничним результатом використання даного виробничого фактору в сільськогосподарському виробництві. Проте зважаючи на те що граничний підхід властивий не скільки всій ренті, а лише її певній частині, тобто диференціальній ренті, і вже це постає серцевиною наукових здобутків Д. Рікардо. А відтак, теорія земельної ренти в політичній економії частково враховує принципи обчислення ренти на основі граничної концепції.

У цілому слід відмітити, що рентна концепція дає переваги при оцінюванні земель за їх якістю, так як земельна рента є різницею продуктом, в першу чергу викликаним через неоднорідність якості земель, які водночас залучені до господарського обігу [16]. Тому з огляду на безпосередню методику, то слід зазначити, що однією з традиційних є розрахунок нормативної грошової оцінки земель, що запропоновано М.М. Федоровим, яка обчислюється за такої формули 1 [3, с. 10]:

$$G_{noz} = (D_{нрд} + A_{нрд}) \times C_p \times T_k, \quad (1)$$

де  $G_{noz}$  – нормативна грошова оцінка земель 1 га, грн;  $D_{нрд}$ ,  $A_{нрд}$  – величина нормативного диференціального і абсолютного рентного доходів з 1 га, ц;  $C_p$  – поточна біржова або нормативна ціна реалізації центнера зерна, грн;  $T_k$  – термін капіталізації загального нормативного рентного доходу (за даного методичного підходу прийнято 33 рокам).

Важливим моментом у даному методичному підході є визначення величини диференціального рентного доходу ( $\dot{A}_{нрд}$ ), який обчислюється за формулою 2 [3, с. 9]:

$$D_{нрд} = (Y \times C_p - B - B \times K_{нр}) : C_p, \quad (2)$$

де  $Y$  – урожайність зернових з гектара (у центнерах);  $B$  – виробничі витрати на гектар, грн;  $K_{нр}$  – коефіцієнт норми рентабельності (до початку 2018 року приймалося на рівні 35%).

Однак для переходу між рівнями об'єктів оцінки, для визначення НГО земель, у тому числі для земельних ділянок передбачено знаходити через застосування коефіцієнтів співвідношення за показником бонітету ґрунтів, і зрештою покладається на шкали нормативної грошової оцінки. Звідси, для складання шкал нормативної грошової оцінки агрогосподарських груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району пропонується здійснювати завдяки формулі [7, с. 35]:

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

де  $G_{agr}$  – нормативна грошова оцінка агрогосподарської групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн/га;  $НРД$  – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району за більшої територіальної одиниці (області), грн/га;  $B_{agr}$  – бал бонітету агрогосподарської групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;  $B$  – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району за більшої територіальної одиниці (області).

Вищенаведені формули 1-3, становлять методичне підґрунтя для обчислення НГО землі за зерновими культурами (без кукурудзи), що широко розглядається М.М. Федоровим [3]. Проте наявність відмінностей за величиною результативності виробництва на землях різної якості, потребують зміни порядку співставлення показників, і загалом уточнення методичного підходу щодо економічної оцінки земель, оскільки виникають істотні розбіжності між рентним доходом одержаним за деякої агрогосподарської групи ґрунтів і їх якісною оцінкою. З метою вирішення окресленої проблеми було введено до обчислень поправковий коефіцієнт за зерновими (включно з кукурудзою). Обчислення даного показника здійснюється за формулою 4, яка детально описана в науковій роботі [5].

$$K^3_{n(p)} = \frac{IY^3_{(p)}}{IO\epsilon^3_{(p)}}, \quad (4)$$

де  $IY^3_{(p)}$  – розрахунковий індекс урожайності зернових деякого району або агрогосподарської групи ґрунтів за сільськогосподарським угіддям (ріллею);  $IO\epsilon^3_{(p)}$  – розрахунковий індекс окупності витрат із виробництва зернових культур у деякому районі або агрогосподарської групи ґрунтів за сільськогосподарським угіддям (ріллею).

Для визначення методичних засад з метою вдосконалення НГО ріллі, пропонується більш детально проаналізувати різні методичні підходи щодо такої оцінки земель. Таким чином, в даному дослідницькому апараті слугували три різні підходи щодо НГО ріллі, а саме:

- обчислення загального рентного доходу за об'єктом оцінки, якими виступають виключно зернові культури, включаючи кукурудзу на зерно (I варіант);

- загальний рентний дохід, який впливає з об'єктів оцінки, що становлять найбільш питомі в структурі посівів сільськогосподарські культури, якими переважно є п'ять сільськогосподарських культур на території Полтавської області (озима пшениця, ярий ячмін, кукурудза на зерно, соняшник і цукровий буряк або це II варіант);

- корегування розподілу диференціального рентного доходу, як частини загального рентного доходу, за величиною поправкового коефіцієнту за зерновими, що здійснено для НГО ріллі за п'ятьма сільськогосподарськими культурами (III варіант).

При цьому в усіх без винятку випадках (варіантах) методологічною основою обчислення НГО ріллі слугувала концепція рентного доходу. Основні положення якої враховуючи певні відмінності (методичного підходу щодо визначення строку капіталізації тощо) викладені в наукових працях [3; 7], а за поправковим коефіцієнтом, достатньо повно описано в колективній монографії [5]. Інформаційною базою слугують статистичні дані господарської діяльності агропідприємств за п'ять років (2009–2013 рр.), до моменту різкого підвищення споживчих цін (інфляції) в Україні, тобто обраний достатньо тривалий період із найменшим рівнем ринкової волатильності, зокрема стабільності курсових різниць та за більш низької облікової ставки Національного банку України, ніж яка є наразі.

Для розподілу кількісних значень НГО ріллі за різними методичними підходами (три варіанти), що здійснено за адміністративним поділом території Полтавської області було використано періодичну синусоїдальну функцію з радіанним переведенням одержаних даних. Теоретично-прикладні аспекти, використання синусоїдальних функцій та їх властивості взято з наукового джерела [17], а також їх загальна специфіка наведена в формульному записі 5 і 6.

$$y = \sin(x_i^p) + 2\pi = \sin(x_i^p), \quad (5)$$

$$\text{при цьому } x_i^p = R, \text{ а } y \in [-1; +1], \quad (6)$$

де  $x_i^p$  – радіанна міра величини нормативної грошової оцінки ріллі за  $P$ -го методичного підходу для  $i$ -го району Полтавської області;  $2\pi$  – період повторення за синусоїдальною функцією;  $R$  – будь-яке дійсне число змінної ознаки (умова дотримання).

Посилення уваги на маркетинговому підході в напрямі вдосконалення НГО ріллі, сприяє більш широкому застосуванню сучасних його інструментів, а величина такої оцінки має задовольняти якомога більший загальний учасників земельних відносин, створюючи ефективні й сталі взаємозв'язки між їх складовими. Принцип ефективності землекористування має бути пов'язаним з дією ринкового механізму, стимулюючи тим самим стейкхолдерів до підвищення екологічності управління земельними ресурсами, зокрема в досягненні нарощення родючості ґрунтів і упередження від їх різноманітних проявів деградації.

Розподіл і порівняння змін синусоїдальних значень НГО ріллі за зерновими, п'ятьма сільськогосподарськими культурами та поправковим коефіцієнту обчисленого за зерновими культурами в Полтавській області наведено на рис. 1 і 2.

Найменші відхилення за синусоїдальних значень НГО ріллі між зерновими та п'ятьма сільськогосподарськими культурами з врахуванням поправкового коефіцієнту зернових відмічається в Глобинському, Козель-

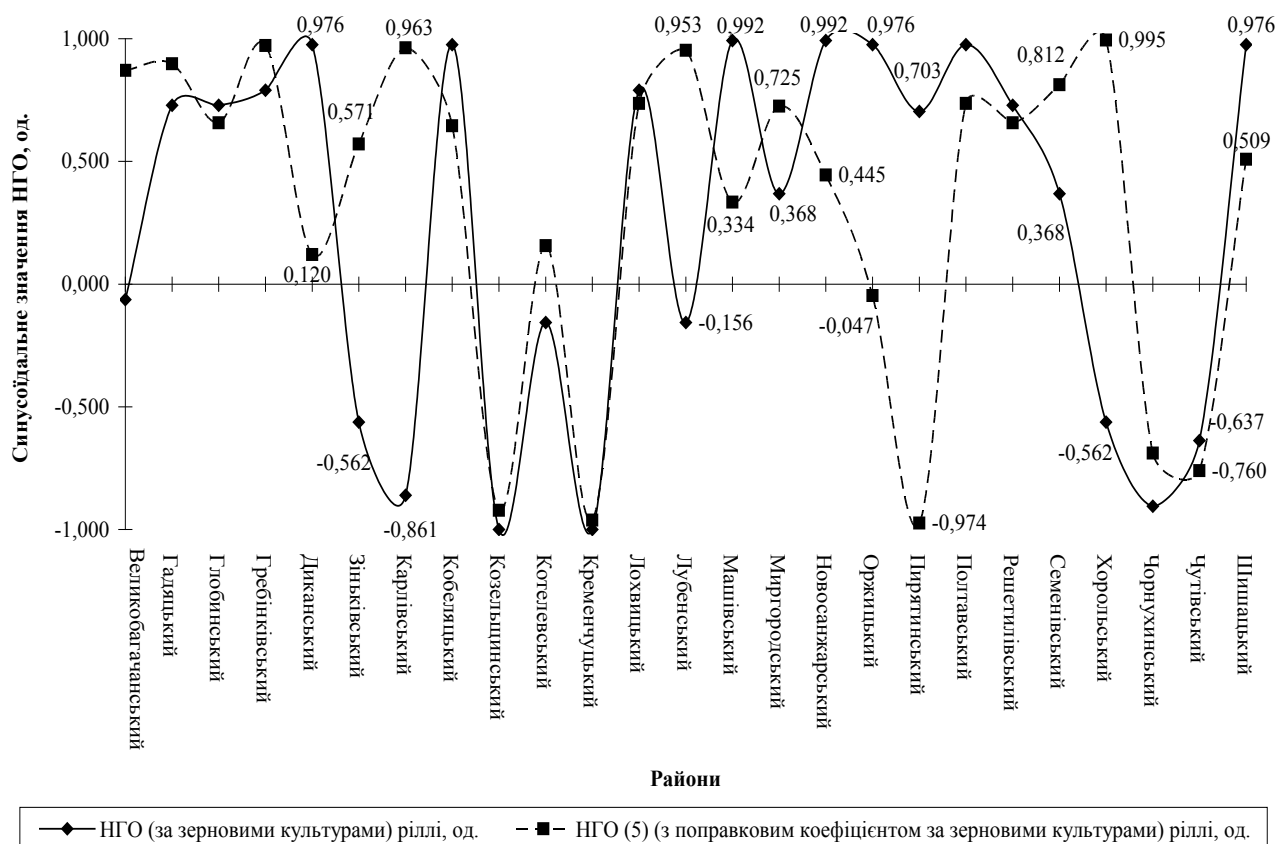
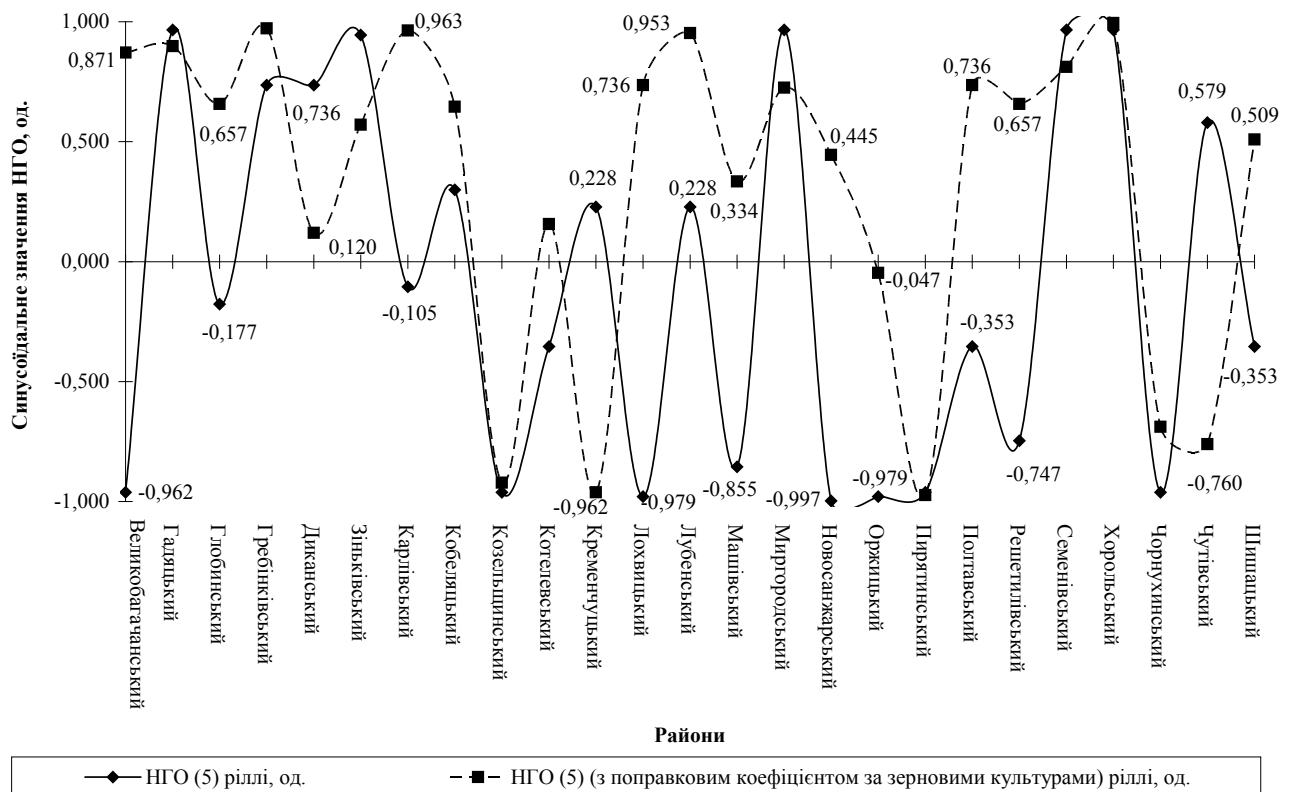


Рис. 1. Зміни нормативної грошової оцінки ріллі за зерновими та п'ятьма с.-г. культурами з поправковим коефіцієнтом по зерновим відображених за синусоїдальною функцією розподілу в Полтавській області

Джерело: складено автором на підставі власних розрахунків за даними [18–20]





**Рис. 2.** Зміни нормативної грошової оцінки ріллі за п'яти с.-г. культур та з поправковим коефіцієнтом по зерновим відображених за синусоїдальної функції розподілу в Полтавській області

Джерело: складено автором на підставі власних розрахунків за даними [18–20]

щанському, Кременчуцькому, Лохвицькому та в деяких інших районах. При цьому близький розподіл значень (поміркована розбіжність) характерна як для районів із низьким бонітетом ґрунтів, так і навпаки, з високим. Істотні зміни в НГО ріллі проявляються в Зінківському, Карлівському, Лубенському, Пирятинському та Хорольському районах Полтавської області. Між тим до істотних змін слід відносити повністю протилежні розбіжності між додатними й від'ємними величинами синусоїдального розподілу даних. У даному разі такі розбіжності показують, що НГО ріллі обчислені за двома методичними підходами зовсім протилежні, і це потрібно враховувати як фактаж (аргумент) для поглиблення й покращення їх методичного забезпечення.

На рис. 2 видно, що НГО ріллі за п'яти сільськогосподарських культур та водночас з поправковим коефіцієнтом за зерновими культурами в ряді районів Полтавської області стали істотно розходитися, ніж це було в попередньому випадку (рис. 1). Так, Чутівський район, який мав близькі позиції (значення) за синусоїдального розподілу НГО ріллі між I і III варіантами методичного підходу, і був на гребні спаду (рис. 1). Однак, між II і III варіантами розбіжності стали істотними, а дві криві мають абсолютно протилежні значення (рис. 2), що підтверджується даними табл. 1. Саме за цим районом відмічаються найбільші розходження НГО ріллі за п'ятьма сільськогосподарськими культурами (II варіант) порівняно з іншими (I і III варіантами). Загалом відносний приріст НГО

ріллі за п'яти сільськогосподарських культур (II варіант) порівняно з I і III варіантами відповідно становить 182,7 і 88,4%. Як можна з цього побачити для Чутівського району відхилення величини НГО ріллі за п'яти сільськогосподарських культур є набагато більшими за зерновими чим за поправкового коефіцієнту, хоча останній серед всіх інших районів області теж має найбільший приріст.

Між тим розподіл синусоїдальних значень НГО ріллі від I і III варіантів методичного підходу, який був на спаді гребня, тобто за зерновими й поправкового коефіцієнту теж обчисленого за зерновими культурами перемістився на зростаючий гребінь за II методичного підходу, що показує якісну відмінність в оцінці найбільш родючих ґрунтів Полтавської області за п'ятьма сільськогосподарськими культурами, ніж лише за зерновими.

У Решетилівському районі, який має найменший бонітет ґрунтів у Полтавській області, розходження між НГО ріллі за I і III варіантів є незначним, але порівняно з II варіантом вони стали істотні. Так, відносний приріст НГО ріллі за п'яти сільськогосподарських культур порівняно із методикою за зерновими становить 34,5%, водночас за поправкового коефіцієнту зернових проявляється зменшення, яке становить 14,8% (табл. 1). Тобто дані варіанти методичних підходів показують, що для Решетилівського району НГО ріллі за п'яти сільськогосподарських культур розходиться із методичними підходами за зерновими культурами, при цьому останні дають більший вклад у формування рентного доходу.

Динаміка абсолютного та відносного приросту (зменшення) величини НГО одного гектара ріллі за п'яти с.-г. культур порівняно з оцінкою за зерновими та поправковим коефіцієнтом у Полтавській області станом на 01.01.2014 року

Райони (порядковий номер)	Абсолютний приріст (зменшення) НГО 1 га ріллі за п'яти с.-г. культур (II варіант) у тис. грн до:		Відносний приріст (зменшення) НГО за п'яти с.-г. культур (II варіант) у% до:	
	НГО за зерновими (I варіант)	НГО за поправкового коефіцієнту (III варіант)	НГО за зерновими (I варіант)	НГО за поправкового коефіцієнту (III варіант)
Великобагачанський (1)	7817,7	-6286,5	32,4	-16,4
Гадяцький (2)	10051,8	-2531,1	44,8	-7,2
Глобинський (3)	13536,6	570,9	60,3	1,6
Гребінківський (4)	9715,2	-4709,1	39,6	-12,1
Диканський (5)	14704,8	4194,3	75,2	14,0
Зіньківський (6)	15015,0	3564,0	73,7	11,2
Карлівський (7)	15173,4	1359,6	64,0	3,6
Кобеляцький (8)	11220,0	382,8	57,4	1,3
Козельщинський (9)	11144,1	-353,1	53,6	-1,1
Котелевський (10)	17849,7	7949,7	95,4	27,8
Кременчуцький (11)	12856,8	1712,7	61,8	5,4
Лохвицький (12)	10286,1	-4194,3	41,9	-10,8
Лубенський (13)	10777,8	-2425,5	47,1	-6,7
Машівський (14)	14916,0	-1580,7	54,4	-3,6
Миргородський (15)	10883,4	-1468,5	50,3	-4,3
Новосанжарський (16)	10263,0	-5880,6	37,4	-13,5
Оржицький (17)	12780,9	435,6	58,0	1,3
Пирятинський (18)	4078,8	-12602,7	14,6	-28,3
Полтавський (19)	14523,3	2313,3	65,9	6,8
Решетилівський (20)	7738,5	-5227,2	34,5	-14,8
Семенівський (21)	10883,4	-1389,3	50,3	-4,1
Хорольський (22)	12130,8	1089,0	59,5	3,5
Чорнухинський (23)	8649,3	-5009,4	37,1	-13,6
Чутівський (24)	28875,0	20964,9	182,7	88,4
Шишацький (25)	14523,3	1851,3	65,9	5,3
Всього по області	12365,1	0,0	55,1	0,0

\*Примітка. Для зменшення негативного впливу на строк капіталізації рентного доходу ріллі від величини облікової ставки НБУ та інфляційних очікувань при обчисленні НГО ріллі використана необхідна інформація за 2009–2013 роки.

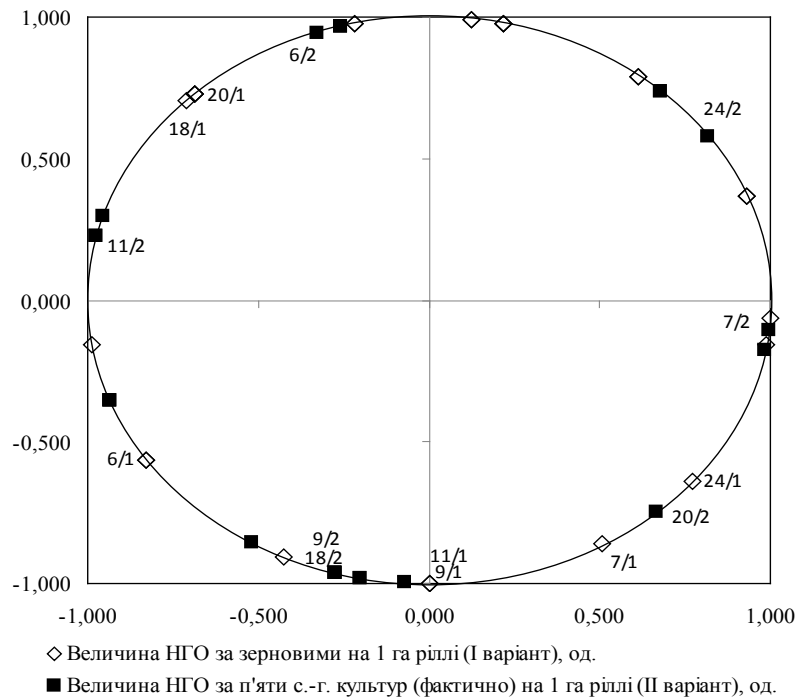
Джерело: складено автором на підставі власних розрахунків за даними [18–20]

Таким чином для Чутівського району НГО ріллі за п'ятьма сільськогосподарськими культурами показує не лише, що її величина більша, ніж за зерновими, але й розкриває саме підґрунтя створення рентного доходу, де позитивно на його формування впливає саме п'ять сільськогосподарських культур, ніж безпосередні зернові культури. І навпаки, в Решетилівському районі не зважаючи на більшу величину НГО ріллі за п'яти сільськогосподарських культур, все ж таки вони вносять менший вклад, ніж це проявляється за скорегованим значенням за зерновими культурами, а саме значення НГО ріллі за п'ятьма сільськогосподарськими культурами за синусоїдального розподілу перебуває на спаді (від'ємне значення), що видно на тригонометричному колі рис. 3 і 4.

Як видно з рис. 3, найбільш позитивні зміни (від застосування методики НГО ріллі за п'ятьма сільськогосподарськими культурами порівняно із зерновими відмічаються для Зіньківського (позначка 6/2 за величи-

ною синусу максимально наближена до 1 або становить 0,944), Кременчуцького (11/2), Чутівського (24/2) та деяких інших районів. Покращили свої результати також і Карлівський (7/2) та Козельщинський (9/2) райони. Разом із тим відмічається погіршення становища за Решетилівським (20/2) і Пирятинським (9/2) районом водночас зі збільшенням абсолютної величини НГО ріллі за п'ятьма сільськогосподарськими культурами.

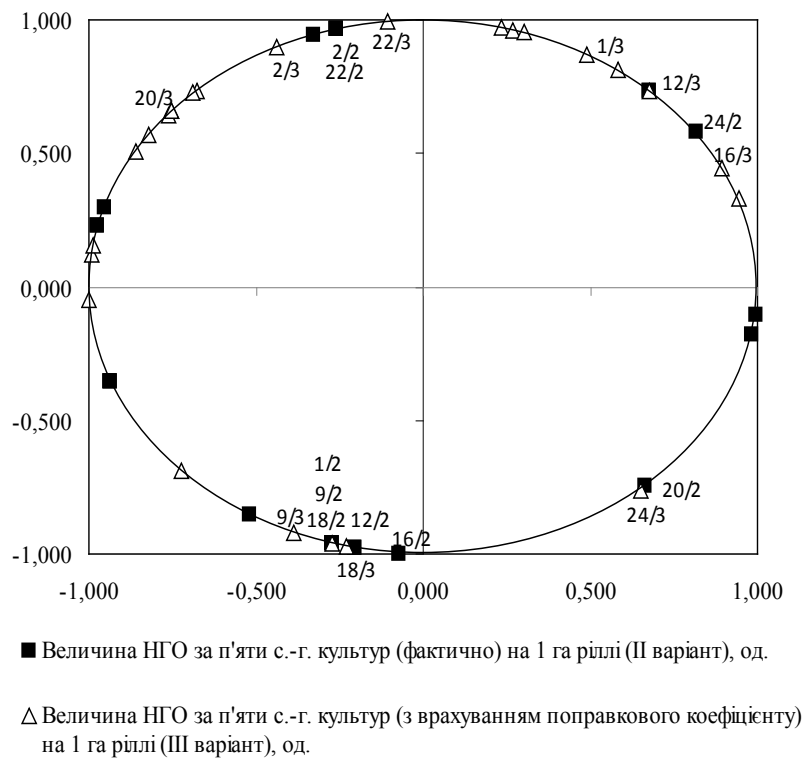
Не зважаючи на те що НГО ріллі за II варіанту методичного підходу за всіма районами Полтавської області зросло, однак величини НГО ріллі за поправкового коефіцієнту найбільш варіюється, і має як зростання, так і спади. Тобто з підвищення НГО ріллі за II варіанту серед усіх районів досліджуваної області відмічається, що розподіл рентного доходу за III варіанту призведе до істотних викривлень значень НГО розподіленої на тригонометричному колі. Наприклад, Лохвицький район (рис. 4, позиція 12/2) має проти-



**Рис. 3. Зміни нормативної грошової оцінки ріллі за зерновими та п'ятьма с.-г. культурами в Полтавській області розміщених (розподілених) на тригонометричному колі\***

\*Примітка. Параметр (число) 1/2 вказує на перше порядкове місце району (чисельник) та другий варіант методичного підходу за яким обчислено НГО 1 га ріллі (знаменник).

Джерело: складено автором на підставі власних розрахунків за даними [18–20]



**Рис. 4. Зміни нормативної грошової оцінки ріллі за п'ятьма с.-г. культурами та з поправковим коефіцієнтом по зерновим у Полтавській області розміщених (розподілених) на тригонометричному колі\***

\*Примітка. Параметр (число) 1/2 вказує на перше порядкове місце району (чисельник) та другий варіант методичного підходу за яким обчислено НГО 1 га ріллі (знаменник).

Джерело: складено автором на підставі власних розрахунків за даними [18–20]

лежне значення НГО ріллі за синусом, і розбіжність між II і III варіантом є істотною, що також підтверджується відносним приростом НГО ріллі за II варіанту порівняно з I варіантом на 41,9%, і зменшенням на 10,8% порівняно з III варіантом (табл. 1).

Також суттєві відхилення характерні й Великобагачанському району (рис. 4, позиція 1/2), а зважаючи на те що даний район має незначний бонітет ґрунтів серед усіх районів Полтавської області, то збільшення величини НГО ріллі за III варіантом указує на недостатній рівень утворення рентного доходу за п'ятьма сільськогосподарськими культурами на противагу зерновим. Так, НГО ріллі за II варіанту перевищує значення показника одержаного за I варіантом на 32,4%, а порівняно з III варіантом величина показника поступається на 16,4% (табл. 1).

Такі проблеми проявляються для багатьох районів Полтавської області, навіть у тих із них, які мають високий бонітет ґрунтів, зокрема Машівський район. На сьогодні гостро назріла потреба переглянути значення якісних характеристик ґрунтів, провести достатньо повну економічну оцінку земель, адже протягом багатьох років вона зовсім не проводилася, а останні результати були одержані ще на підставі широкомасштабних спостережень, які були проведені у 80-х роках минуло століття. Загалом це говорить про те, що існуючі проблеми, які пов'язані з об'єктивністю та науковим обґрунтуванням методичного забезпечення щодо можливостей подальшого вдосконалення НГО ріллі (земель) є доволі багатоаспектним і не до кінця вирішеним завданням, яке потребує враховувати сучасні досягнення економічної науки, в тому числі в напрямі більш широкого застосування маркетингових інструментів.

**Висновки.** Проведені дослідження дають всі необхідні підстави для формулювання дієвих висновків щодо методичних засад вдосконалення нормативної грошової оцінки ріллі за сучасними маркетинговими підходами. Теоретико-методичною основою проведених досліджень слугувала рентна концепція. У ході досліджень проаналізовано відмінності НГО ріллі за адміністративно-територіальними поділом Полтавської області за трьома варіантами методичних підходів до їх обчислення. Перший варіант передбачає проведення обчислення НГО ріллі виключно за зерновими культурами, в тому числі з кукурудзою на зерно. Другий варіант спирається на питому вагу сільськогосподарських культур у посівах сільськогосподарських товаровиробників (агропідприємств),

виділивши серед усіх п'ять: 1) озима пшениця, ярий ячмінь, кукурудза на зерно, цукровий буряк і соняшник. Основою третього варіанту слугував поправковий коефіцієнт за зерновими культурами, завдяки чому здійснений скорегований розподіл рентного доходу одержаного за п'ятьма сільськогосподарськими культурами в розрізі районів досліджуваної області.

Виявлено, що всі методичні підходи мали відмінності в змінні значень НГО ріллі Полтавської області. Однак найбільш істотні зміни виявилися за синусоїдальної функції розподілу значень НГО ріллі та відповідного їх розташування на тригонометричному колі. Не зважаючи на те, що в усіх без винятку районах досліджуваної області НГО ріллі за II варіантом (п'яти сільськогосподарських культур) перевищує даний показник порівняно з I варіантом (зерновими), разом із тим порівняння з III варіантом (за поправкового коефіцієнту за зерновими) вказує про наявність істотних розбіжностей між загальними НГО ріллі.

Водночас установлено, що така кількісна розбіжність притаманна землям з різною якістю. Застосування в обчисленні НГО ріллі методичного підходу за п'яти сільськогосподарських культур (II варіант) виявило суттєві позитивні зміни, особливо для Чутівського району (з високим бонітетом ґрунтів) та Решетилівського району (з найнижчим бонітетом ґрунтів), де відносний приріст порівняно з I варіантом відповідно становить 182,7 і 34,5%, а порівняно з III варіантом для Чутівського району приріст становить 88,4%, для Решетилівського району, навпаки відбувається зменшення, яке становить 14,8%. Тому такі відхилення показують про часто неефективну алокацію земель в господарському обігу згідно від обраних об'єктів оцінки.

Отже, відмічені чисельні розбіжності між кількісним розподілом значень НГО ріллі за трьома варіантами згідно до синусоїдальної функції показують, що об'єктивно фактичний рентний дохід з ріллі є дещо більшим, ніж при застосуванні традиційного підходу за зерновими. Крім того, встановлено невідповідність НГО ріллі між зростанням її величини за п'ятьма сільськогосподарськими культурами та скорегованим його значенням за зерновими. Це потребує здійснення більш широких наукових розвідок із використанням не лише кількісного розподілу досліджуваних показників, а й при врахуванні якості земель. Тому подальші дослідження слід проводити в напрямі виявлення й обґрунтування варіації розподілу не лише за НГО ріллі, а також і за її якості.

#### Список літератури:

1. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. Відомості Верховної Ради. 2004. № 15. Ст. 229. Дата оновлення : 28.06.2015. URL: zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15 (дата звернення: 10.06.2018).
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27. Дата оновлення : 12.04.2018. URL : zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 (дата звернення: 10.06.2018).
3. Федоров М.М. Нормативна грошова оцінка земель як складова механізму регуляторної політики держави. Економіка АПК. 2009. № 11. С. 3–10.
4. Шарий Г.І. Інституційне забезпечення розвитку земельних відносин в аграрному секторі України : монографія. Х.: Смуґаста тип., 2016. 601 с.



5. Бухало О.В., Улько Є.М. Підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування за рахунок вдосконалення нормативно-грошової оцінки земель. Економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земельних ресурсів в Україні : колективна монографія / За ред. д-ра екон. наук, професора, чл.-кор. НААН О.В. Ульянченко. Х.: Смугаста тип., 2015. С. 128–146.
6. А.В. Кучер, О.В. Анісімова, Є.М. Улько. Ефективність інновацій для раціонального використання ґрунтів : теорія, методика, аналіз: монографія. Х.: ФОП Бровін О.В., 2017. 275 с.
7. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр. 2013. № 3. С. 30–51.
8. Тихенко Р.В., Федоренко А.М. Особливості удосконалення грошової оцінки земель. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2012. № 1-2. С. 63–66.
9. Кошель А.О. Еколого-економічні передумови масової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Збалансоване природокористування. 2014. № 4. С. 116–119.
10. Ібатуллин Ш.І., Степанко О.В. Методичні підходи до масової оцінки земельних ресурсів. Економічний часопис – XXI. 2014. № 3-4(1). С. 93–96.
11. Weersink A., Clark S., Turvey C., Sarker R. The effect of agricultural policy on farmland values. Land Economics. 1999. № 75(3). P. 425–439.
12. Latruffe L., Minviel J.J., Salanie J. The role of environmental and land transaction regulations on agricultural land price: The example of Brittany. Working paper Factor markets. 2013. № 52. 19 p.
13. Bradáčová K. Official agricultural land price in the Slovak Republic Agric. econ. Czech. 2007 (4). № 53. P. 184–188.
14. Улько Є.М. Економічна оцінка та оренда земель сільськогосподарського призначення. Бухгалтерський облік, аналіз і аудит в управлінні економічними процесами світової і національної економіки: сучасний стан та перспективи : зб. наук. праць міжнар. наук.-практ. конф. (11 грудня 2015 р., м. Кам'янець-Подільський, ПДАТУ). Тернопіль: Крок, 2015. С. 321–324.
15. Улько Є.М. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення як важіль в управлінні відтворення родючості ґрунтів. Модернізація національної системи управління державним розвитком: виклики і перспективи : матеріали II міжнар. наук.-практ. конф. (8-9 грудня 2016 р., м. Кам'янець-Подільський, ПДАТУ). Тернопіль: Крок, 2016. Ч. II. С. 238–241.
16. Улько Є.М. Рентна концепція. Матеріали підсумкової наукової конференції професорсько-викладацького складу, аспірантів і здобувачів (13-14 березня 2018 р., м. Харків, ХНАУ). Х.: ХНАУ, 2018. Ч. II. С. 154–156.
17. Гельфанд И.М., Львовский С.М., Тоом А.Л. Тригонометрия. М.: МЦНМО, 2002. 199 с.
18. Сільське господарство області у 2010 році: стат. зб. / За ред. Л.М. Безхлібняк. Полтава: Головне управління статистики у Полтавській області, 2011. 270 с.
19. Сільське господарство області у 2013 році: стат. зб. / За ред. Л.М. Безхлібняк. Полтава: Головне управління статистики у Полтавській області, 2014. 254 с.
20. Облікова ставка НБУ. Національний банк України : офіційне Інтернет-представництво. URL: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=53647](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=53647) (дата звернення: 16.05.2018).

## МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ПАШНИ НА МАРКЕТИНГОВЫХ ПОДХОДАХ

*В статье рассмотрены различия между тремя методическими подходами к нормативной денежной оценке пашни в Полтавской области, а именно: 1) по зерновым культурам, 2) по пяти сельскохозяйственным культурам и 3) при корректировке второго варианта на основе учета поправочного коэффициента по зерновым культурам. Обосновано и раскрыто расхождение между исследуемыми методическими подходами к НДО пашни за счет количественного распределения значений показателей в зависимости от синусоидальной функции и в результате их позиционирования (размещения) на тригонометрическом круге. Выявлено, что нормативная денежная оценка пашни по пяти сельскохозяйственным культурам существенно отличается от методики вычисления только за зерновыми культурами, при этом величина НДО пашни для последней по абсолютным и относительным сравнением значительно уступает. Установлено, что в результате вычисления НДО пашни по пяти сельскохозяйственным культурам (II вариант) имеет место положительного изменения данного показателя, в частности больше всего это отмечается в Чутовском районе, для которого относительный прирост составляет 182,7% по сравнению с I вариантом и 88,4% согласно третьего варианта. Однако, имеющиеся изменения величин между II и III вариантами показывают на присутствие существенных различий в связи с частым несоответствием распределения рентного дохода среди административных районов на основании бонитета почв и за поправочного коэффициента по зерновым.*

**Ключевые слова:** бонитет почв, дифференциальная рента, экономическая оценка земель, нормативная денежная оценка пашни, рентный доход.

## METHODICAL FOUNDATIONS OF IMPROVEMENT OF NORMATIVE MONETARY EVALUATION OF ARABLE ON MARKETING APPROACHES

*The article considers the differences between the three methodological approaches to the normative monetary assessment of arable land in the Poltava region, namely: 1) for cereals, 2) for five crops, and 3) for adjusting the second option, based on the correction factor for cereals. The discrepancies between the methodological approaches to the NME of arable land are substantiated and revealed due to the quantitative distribution of the values of the indicators depending on the sinusoidal function and as a result of their positioning (placement) on the trigonometric circle. It is revealed that the normative monetary assessment of arable land for five crops differs significantly from the method of calculation only for cereals, while the amount of NME of arable land for the latter in terms of absolute and relative comparison is significantly inferior. It has been established that as a result of the calculation of the NME of arable land for five crops (variant II), there is a positive change in this indicator, particularly in the Chutovsky district, for which the relative increase is 182,7% compared to variant I and 88,4% according to the third option. However, the existing changes in the values between the II and III variants show the presence of significant differences due to the frequent discrepancy between the distribution of rental income among administrative districts based on soil quality and the grain correction factor.*

**Key words:** soil bonitet, differential rent, economic valuation of land, normative monetary estimation of arable, rental income.

УДК 330.56

**Філяк М.С.**

кандидат економічних наук, докторант,  
Львівський університет бізнесу і права

## ОГЛЯД ВИЗНАЧНИКІВ КЛАСТЕРНОЇ СИСТЕМИ ПОСЕЛЕНЬ ВІДПОВІДНО ДО ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

*Стаття представляє серію дискурсів, які виділяє типи держав-містоутворювачів та розвиває дискусію про фактори сумісності промислових міст із сільськогосподарською діяльністю. Визначено типові поселення, що входять у територіальний кластер, та типи самих кластерів. Автор пропонує шляхи покращення описаних недоліків для використання у програмно-орієнтованому підході до управління розвитком поселень і територій.*

**Ключові слова:** програмно-орієнтований підхід (ПОП), ініціативна група, стратегія, об'єднана територіальна громада, кластер.

**Постановка проблеми.** Види кластерів та їхня взаємна залежність у науковому дискурсі описуються тому, що в основному саме цю форму просторової організації ми спостерігаємо на практиці. І хоча ми припускаємо, що, будівництво мережі торгових міст, а потім – військово-виробничих кластерів – це рудимент від минулих мікроцівілізацій, однак у кластерах ми часто помічаємо такі підтипи міст як «культурна столиця» і «виробничий вузол». Крім того, є типові «видобувні міста» і «торгові міста» (останні – часто поєднують цю функцію з іншою). Окрім цього, було помічено, що «культурні надбудови» найбільш потрібні та виражені в такому типі міст як «культурна столиця». Ці фактори зумовлюють необхідність подальшого дослідження на означену тему.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження територіально-виробничих кластерів є тематикою таких вчених, як, зокрема, О. Гладкий,

Н. Параниця, В. Федорова, Ю. Папіж, А. Шевченко, В. Савченко, Ю. Сотніков та ін. Дане дослідження надає власну типологію та проводить історичні аналогії, прослідковуючи еволюцію таких кластерів.

**Мета дослідження:** розвинути тезу про несумісність міст-промислових центрів з такою діяльністю як сільське господарство, виділити типи держав-містоутворювачів, та дослідити стратегії взаємодії у кластерах «місто-село».

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Як ми знаємо, видобувне місто живе, поки є, що добувати там. Відповідно, торгове місто живе, поки навколо є населення – джерело попиту, і поки до цього міста-ринку можна зручно і просто дістатися. Крім того, в ньому повинні бути захищені торгові майданчики. Місто-промисловий вузол знаходиться в тісному зв'язку з «культурною столицею», і в разі її занепаду промисловий