

ІНСТИТУЦІОНАЛІЗАЦІЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ КОРМОВИХ УГІДЬ

INSTITUTIONALIZATION OF EXPERT MONETARY EVALUATION OF FORAGE LANDS

Стаття розглядає експертну грошову оцінку кормових угідь в сучасних ринкових умовах. Метою дослідження є аналіз кормових угідь як об'єкта експертної грошової оцінки з урахуванням особливостей їх природно-історичного формування. Результатом дослідження показано застосування методичних підходів експертної грошової оцінки в земельно-оціночному процесі кормових угідь.

Ключові слова: кормові угіддя, експертна грошова оцінка, сіножаті, пасовища, інститут.

рического формирования. Результатом исследования показано применение методических подходов экспертной денежной оценки в земельно-оценочном процессе кормовых угодий.

Ключевые слова: кормовые угодья, экспертная денежная оценка, сенокосы, пастбища, институт.

The article examines the expert monetary valuation of forage lands in modern market conditions. The purpose of the study is to analyse forage lands as an object of expert monetary assessment taking into account features of their natural-historical formation. The result of the study is the application of methodical approaches to expert monetary valuation in the land evaluation process of forage lands.

Key words: forage lands, expert valuation, hayfields, pastures, institute.

УДК 332.2

Гаража О.П.

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

Стаття розглядає експертну грошову оцінку кормових угідь в сучасних ринкових умовах. Метою дослідження є аналіз кормових угідь як об'єкта експертної грошової оцінки з урахуванням особливостей їх природно-історичного формування. Результатом дослідження показано застосування методичних підходів експертної грошової оцінки в земельно-оціночному процесі кормових угідь.

Постановка проблеми. Розвиток суспільних поглядів на оцінку для ринку сіножатей та пасовищ у часі можливо пояснити на основі інституціональних змін. Нагадаємо, що нами прийнято до поняття «інституція» – це звичай, традиція, порядок, а термін «інститут» – це закон, організація і установа. Вважаємо, що інститут – це закріплена законодавчо у формі закону, організації або установи загально-визнана інституція. Тому проблема інституціоналізації експертної грошової оцінки кормових угідь потребує більш детального дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У дореволюційний період в оцінці сіножатей та пасовищ відомі роботи А.А. Колосова [1] та інших. У сучасний період питаннями експертної грошової оцінки природних кормових угідь та перелогів займалися вітчизняні вчені О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова [2], Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха [3], О.О. Кучер, О.С. Сидоренко, Ю.М. Вагін, В.М. Кілочко [4], А.І. Пантелеймонов, С.І. Озірська [5] та інші. Серед російських вчених потрібно відзначити

праці з оцінки пасовищ, сіножатей та перелогів: С.В. Грибовський, О.М. Іванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева [6], А.А. Варламов [7], Л.І. Кошкін [8] та інші.

Постановка завдання. Метою дослідження є аналіз динаміки розвитку інституціоналізації експертної грошової оцінки кормових угідь в умовах ринку.

Виклад основного матеріалу дослідження. З проведеного нами аналізу відомо, що ринок природних кормових угідь існував у дореволюційний період (до 1917 р.). У більшості випадків їх продаж відбувався у складі маєтків, а не окремих земель. Для визначення їх ринкової вартості проводилась оцінка. У радянській період (1917-1990 рр.) грошова оцінка земель взагалі була відсутня, бо не було потреби, так як вся земля перебувала у державній власності. У сучасний період (1990 р. і до тепер) уведений інститут власності на землю. Приватні особи можуть набувати землю у власність. Формується ринок земель, у тому числі і передумови на землі сільськогосподарського призна-

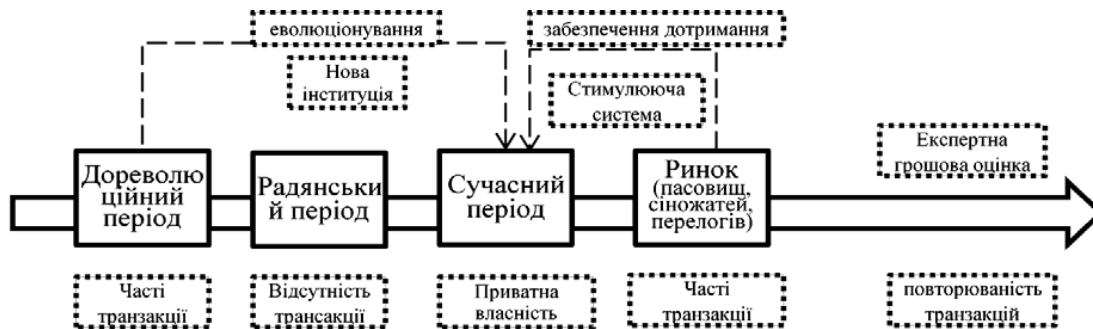


Рис. 1. Спрощена схема еволюції інституцій експертної грошової оцінки

*розроблено автором

чення. Для обігу цих земель необхідне визначення ринкової власності сіножатей та пасовищ (рис. 1).

А.А. Колосов у 1888 році у своїй праці «Оценка имений» обґрунтував підходи до оцінки лугових та пасовищних земель [1]. Сучасні вчені О.О. Кучер, О.С. Сидоренко, А.І. Пантелеймонов, С.І. Озірська, Ю.М. Вагін, В.М. Кілочко вважають, що при оцінці сіножатей та пасовищ (чисті, культурні, докорінного і поверхневого поліпшення та ін.) необхідно визначити їх продуктивність [4, с. 51]. При чому А.І. Пантелеймонов, С.І. Озірська вказують на специфіку експертної грошової оцінки природних кормових угідь, яка полягає в тому, що їхню продуктивність (урожайність) для сіножатей визначають у перерахунку на сіно, для пасовищ – на зелену масу [5]. Їх позицію підтримують у своїх наукових працях російські вчені С.В. Грибовський, О.М. Іванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева [6], А.А. Варламов [7], Л.І. Кошкін [8].

У 1888 р. А.А. Колосов при проведенні оцінки лугові землі, пасовищні землі і перелоги виділяє в окремі об'єкти оцінки і надає характерні риси та джерела інформації для оціночної діяльності (опис, стан ринку, ціни, опитування респондентів-господарів, кількість зібраних пудів сіна, кількість десятин лука, оренда). «В описи обозначается особо количество десятин лугов каждой категории, например, луговых мокрых – болотных, заливных, потных, суходольных, степных, горных, лесных и т. п.» [1, с. 26]. А.А. Колосов указував і на просторово-територіальні та якісні характеристики земельної ділянки сіножаті: «также обозначается почва и подпочва каждой категории луга, местоположение, наклон и стать, число укусов в лето, сорта сена и средние местные цены 1 пуда сена разного сорта» [1, с. 27]. Вітчизняні вчені сучасності зосереджують увагу оцінювачів на необхідності врахування стану рослинного покриву, придатності угідь для випасу худоби, характеру ґрунтового покриву, наявності земельних поліпшень, продуктивності пасовищ і урожайності сіножатей [1, с. 51]. У той же час А.А. Колосов підкреслює те, що «луга разных наименований, разных свойств и качества оценивались каждый в отдельности» [1, с. 27], у той час, як сучасні вчені вказують на можливість єдиного підходу до оцінки природних кормових угідь на основі переводу їх у кормові та кормо-протеїнові одиниці.

Дореволюційний ринок лугових земель характеризувався такою особливістю, що вони зрідка продавалися як окремі земельні ділянки. У переважній більшості вони ставали частиною маєтку і продавалися у його складі. Тому оцінювати їх за порівняльним підходом (за ціною продажу) у той час було майже неможливо. Натомість у той час селяни дуже часто орендували луки з метою укусу сіна та отави або укусу сіна та випасу худоби до зими. Рекомендувалося брати середнє зна-

чення орендної плати за останні 5-7 років. Тільки з цього числа необхідно відраховувати земські збори та повинності, витрати на адміністрацію та догляд за лукою. Те, що залишиться, буде складати щорічний чистий дохід. У той час ставка капіталізації для луки складала 6-7%. Капіталізація чистого доходу від лугових земель і становила їх тогочасну вартість. Більш важким методом проведення розрахунків тогочасні оцінювачі вважали метод капіталізації земельної ренти. Кількість пудів накошеного сіна та їх ціна визначалася за останні 5-7 років на основі записів у конторі або експертним шляхом за запитом у мешканців маєтку або сусідів. Від валового доходу віднімали всі витрати (догляд за лукою, збирання сіна, земські та інші збори, витрати на адміністрацію, тощо) одержували земельну ренту, яку капіталізували на 5%.

У дореволюційній Україні існував ринок пасовищ. У той час землі їх поділяли на вигони та безпосередньо пасовища. Особливістю вигонів (випасів, левад) було те, що вони займали невеликий простір і розміщувались поблизу двору або маєтку. Їх призначення полягало у випасі молодняка худоби, яка повинна бути під постійним наглядом, та робочої худоби в часи відпочинку для своєчасного їх задіяння для роботи. У рідких випадках подібні землі використовували як скотопрогони до джерел води, полів, пасовищ, тощо. Кажучи сучасними термінами вони мали обтяження та обмеження у використанні та сервітути. Тому головною їх відмінністю було те, що їх обирали за місцеположенням (притаманне землям населених пунктів), а не за якістю та продуктивністю як основних характеристик сільськогосподарських угідь (як засобу виробництва). Тогочасні оцінювачі рекомендували прирівнювати ціну вигонів до цін сусідніх угідь (ріллі або луків). У той час під пасовища надавали землю, яка була не придатна для вирощування сільськогосподарської продукції або сінокосіння. При цьому пасовища поділяли на переліжні, суходільні, лукові, гірські, лісові і ін. Одночасно, відповідно до цього поділу, проводилася оцінка пасовища як окремого угіддя. Найбільш легким методом вважалася капіталізація орендної плати, за умови, що пасовища орендуються сусідніми селянами. Від середньої орендної плати вираховувалися витрати на земські та інші збори, витрати на догляд та управління земельною нерухомістю. Чистий дохід капіталізували на 6-7%. Більш складним методом вважали визначення приблизного чистого щорічного доходу. Для цього визначали кількість тварин на випасі та кількість днів випасу. Це дає можливість визначити якість корму. Цей корм оцінювали за середніми цінами за останні 5-7 років. Це буде валовим доходом, із якого вираховуватимуть витрати на догляд за пасовищем, земські та інші збори, управління, тощо. Застосовуючи ставку капіталізації 5-7% до чистого доходу, визначаємо вартість земель.

Еволюціонування інституту експертної грошової оцінки на землях сільськогосподарського призначення (у тому числі на сіножатях, пасовищах та перелогах) відбулося під впливом суспільно-політичного курсу держави, яким передбачалося проведення економічної реформи, у тому числі і земельної. У ході проведення реформатських дій був законодавчо закріплений інститут приватної власності на землю, який затвердився й існує до цього часу. Нежиттєдіяльним виявився інститут колективної власності на землю, який проіснував 1990-2001 рр. Ринкові відносини потребують розвиненого та прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення (рис. 2).

Тому сучасні вчені, ґрунтуючись на здобутках вітчизняних вчених та закордонному досвіді формування ринку земель сільськогосподарського призначення та оцінки для визначення ринкової вартості природних кормових угідь, формують вітчизняну «інституцію з оцінки», яку потім закріплюють у «інституті оцінки». Особливості оцінки природних кормових угідь потребують удосконалення правової бази, що зміцнить інституцію оцінки. Необхідно в окремому розділі прописати пасовища, сіножаті, перелоги як об'єкт оцінки та особливості їх оцінки у Методиці експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського при-

значення та відповідному Порядку та розробити до них відповідні стандарти.

За сучасними поглядами до земельних угідь з природним та штучним рослинним покривом належать сіножаті, пасовища та перелоги. До перелогів відносять землі ріллі, які не орали більше одного року, стартуючи з осені. На них виникає природний рослинний покрив, тому при проведенні експертної грошової оцінки їх оцінюють, як природні кормові угіддя. У сільському господарстві сіножаті та пасовища є головними чинниками для формування кормової бази, що забезпечує кормами його важливу галузь – тваринництво. Їх відносять до кормових угідь, які своєю чергою поділяються на природні та сіяні.

Для природних кормових угідь характерний природний трав'яний покрив і з подальшим їх застосуванням для виробництва кормів. Якщо травостій формується шляхом посіву кормових культур, то його відносять до сіяних кормових угідь. Облік продуктивності природних кормових угідь, процес сінокосіння і заготівлі кормів показується в оперативній статистичній звітності «Звіт про хід сінокосіння і заготівлю кормів» (форма № 10-сг) та «Заключний звіт про заготівлю кормів на 1 грудня ____ року» (форма № 10-а-сг). У них відображені: 1) кількість покошених першим уко-

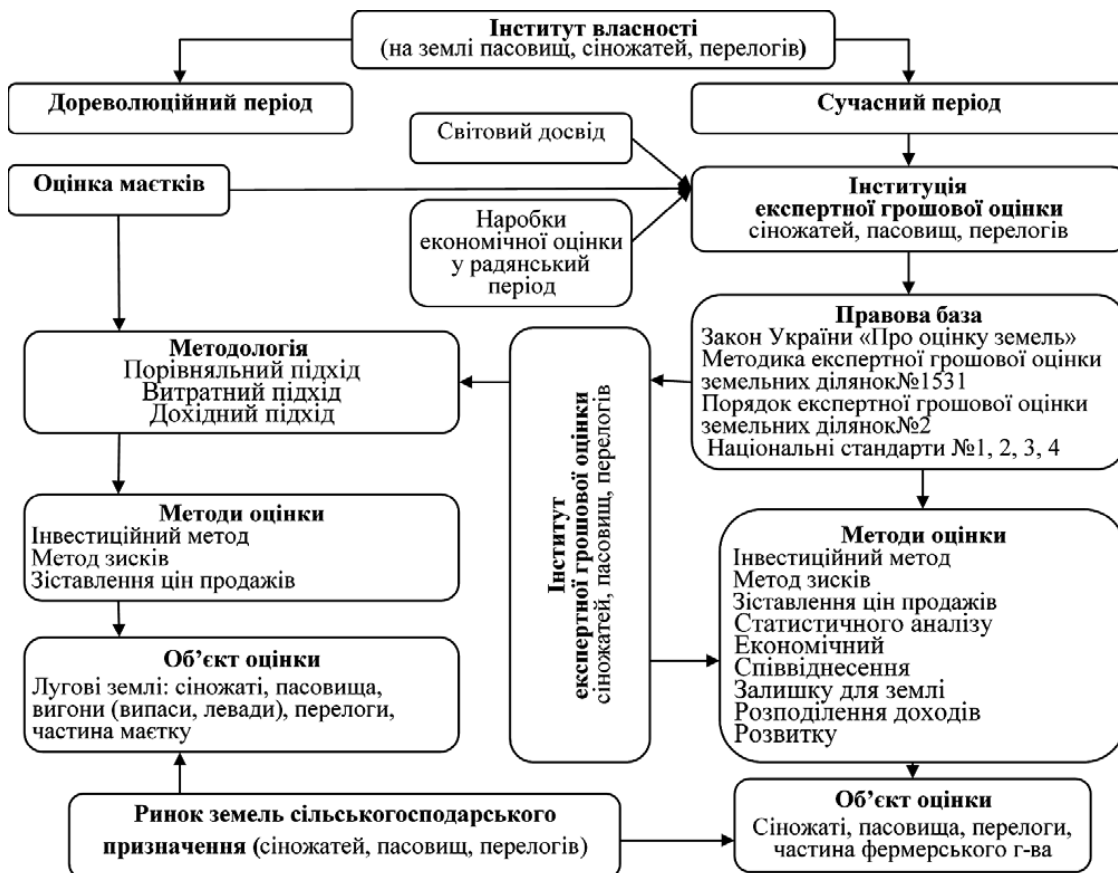


Рис. 2. Структурно-логічна схема інституції експертної грошової оцінки на землях сіножатей, пасовищ, перелогів

*розроблено автором

сом природних і сіяних трав на сіно, силос, сінаж, трав'яне борошно, зелений корм та ін.; 2) заготівля кормів – сінажу, стебел кукурудзи, соломи, полови, кормових баштанних культур і коренеплодів.

Об'єктом експертної грошової оцінки є сіножаті (угіддя, які використовуються для сінокосіння), пасовища (угіддя, які використовуються для випасання худоби) та перелоги (рілля, що не оброблялася більше 1 року). Одиницею оцінки є агро-виробничі групи ґрунтів. Природні кормові угіддя різняться по території України під впливом ґрунтово-кліматичних умов. Дослідження рослинного покриву природних кормових угідь здійснюється в процесі геоботанічних обстежень за кожним їх типом (сіножаті, пасовища) на відповідній агрогрупі (допускається обстеження в натурі). Обстеження дозволяють визначити типи сіножатей, рослинні асоціації, склад рослин та їх якість (відміни), цінність та поживність виготовленої продукції залежно від якісного стану конкретного травостою. Кожний із природних кормових угідь має свої особливості як об'єкт оцінки. На продуктивність сіножатей можуть впливати як купини, так і наявність деревно-чагарникової рослинності. Той із факторів, що найбільш знижує продуктивність, вважають головним. Найбільшу цінність мають сіножаті, де можливо виконання механізованих робіт (табл. 1).

На території пасовищ можуть знаходитися ліси, чагарники, болота, яри, піски, солонці та інше. Тому пасовища поділяють за природно-історичними та господарськими ознаками (табл. 2).

Для покращення продуктивності пасовищ проводять первинну обробку ґрунту, яка може містити оранку, обробку дернового пласта фрезами, зубовими чи дисковими боронами, тощо. Розчищення пасовищ від чагарників та рідколісся вимагає значних коштів. При цьому відбувається руйнування родючого шару ґрунту, а поряд з цим знижується продуктивність угідь

Природні кормові угіддя поділяють на два напрями: фітоценологічний (фітон-рослина, ценоз-угруповання) і фітотопологічний (фітон-рослина, топос-місце). У багатьох випадках ці класифікації поєднуються для надання повної інформації про об'єкт оцінки. За екологічними показниками природні кормові угіддя поділяють на групи: А. Степи (степові пасовища та сіножаті); Б. Луки (лучні сіножаті і пасовища); В. Болота (болотні сіножаті, болотні пасовища і самі болота). У свою чергу групи поділяються на класи за показниками водного живлення та рельєфу місцевості. Класи поділяють на типи урахуваючи ґрунтове покриття, ступінь засолення та зволоження, рельєф. Типи поділяються на відміни, базуючись на відмінності

Таблиця 1

Особливості сіножатей як об'єкта експертної грошової оцінки

№ п/п	Вид	Опис
Природно-історичні ознаки		
1	Заливні сіножаті	Місцеположення: долини та пойми річок, низини. На довгий час та систематично заливаються водою. Результатом цього є особливий характер травостою.
2	Суходільні сіножаті	Місцеположення: сухі логи, балки, рівнини, вододіли, схили, серед ріллі, лісові галявини. Зволоження відбувається за рахунок дощових опадів, талих вод на короткий час. Їх відносять до нормального або недостатнього зволоження.
3	Поліпшені сіножаті	Виділяють із заливних та суходільних сіножатей. Поділяють на поверхневі та докорінні.
3.1	Поверхневі поліпшені сіножаті	Заходи застосовувались без розробки природної дернини для посіву лукових трав. Завдяки уходу можливо механізовано збирати сіно. Збільшення врожайності в 1,5 рази.
3.2	Докорінно поліпшені сіножаті	Заходи створили новий травостій. Збільшення врожайності в 2 рази і більше.
4	Заболочені сіножаті	Місцеположення: низовини рельєфу, слабо дреновані території, пойми та пониження, окраїни болота.
Господарські ознаки		
1	Чисті	Відсутні пні, чагарники, дерева, каміння, купини. При їх наявності займають до 10% території
2	Слабозакупинені	Площа під купинами складає 10-20%.
3	Середньо і сильно- закупинені	Площа під купинами більше 20%.
4	Слабочагарникові і слабозаліснені	Дервно-чагарникова рослинність займає територію в межах 10-30% від усієї площі.
5	Середньо і сильно- чагарникові і Середньо і сильно- заліснені	Дервно-чагарникова рослинність займає територію в межах 30-70% від усієї площі.

*узагальнено автором [9]

рослинного покриття. Назва відміни походить від найрозповсюдженішої групи рослин. Наприклад, осоки, злаки, бобові, різнотрав'я. При наявності декількох груп рослин, найпоширенішу ставлять вкінці. Наприклад, виділено дві основні групи бобові та злакові (найпоширеніша), тоді назва має вигляд: бобово-злакові [5].

Станом на 01.01.2016 р. на території України налічується 7,4 млн га природних кормових угідь, із них сіножаті – 2,4 млн га, пасовища – 5,0 млн га. У структурі сільськогосподарських угідь України вони займають 18,7%, у тому числі сіножаті – 6,1%, а пасовища – 12,6%. Як свідчить аналіз даних, у різних природно-кліматичних зонах розподіл кормових угідь неоднаковий. Вони займають серед сільськогосподарських угідь у Поліссі – 30,4%, в Лісостепу – 16,6%, а в Степу – 15,1%. Станом на 01.01.2017 р. урожайність сіна з природних сіножатей України склала 17,0 ц/га, що у порівнянні з 2015 р. на 1,7 ц більше. В усіх категоріях господарств найвища урожайність сіна – у Лісо-

степу (20,7 ц/га), найнижча – у Степу (10,3 ц/га), а у Поліссі – 17,1 ц/га. У сільськогосподарських підприємствах урожайність більша і складає 20,7 ц/га, в той час як у господарствах населення – 16,8 ц/га.

Інформаційною базою проведення експертної грошової оцінки природних кормових угідь є: картограми ґрунтових обстежень, матеріали геоботанічних обстежень, дані про урожайність кормових угідь, дані про витрати на їх поліпшення і виробництво продукції, шкали економічної оцінки кормових угідь. Ринкова вартість сіножатей, пасовищ та перелогів оцінюється з рослинним покривом з урахуванням місцеположення, мікрорельєфу, стану рослинного покриву та ґрунтів, природно-кліматичні умови, урожайність угідь та інші природні умови.

Застосування методичних підходів при оцінці сіножатей, пасовищ та перелогів має свої особливості. Особливістю визначення вартості сіножатей, пасовищ та перелогів є: 1) урожайність визначають для сіножатей і перелогів в перерахунку на сіно,

Таблиця 2

Особливості пасовищ як об'єкта експертної грошової оцінки

№ п/п	Вид	Опис
Природно-історичні ознаки		
1	Суходільні пасовища	Місцеположення: сухі логи, рівнини, вододіли, схили, долини річок. Водне живлення відбувається за рахунок атмосферних опадів.
2	Довголітні культурні пасовища	Окультурені заходами по докорінному або поверхневому поліпшенню та їх детальному устрою. Створений гарний травостій. На них систематично проводять догляд, вносять добрива, введена пасовищезміна. Збільшення продуктивності в 2,5-3 рази на богарних та 3-4 на зрощувальних пасовищах. При докорінному поліпшенні створюють новий травостій і переважно на минулій ріллі.
3	Поліпшені пасовища	Поділяють на поверхневе та докорінне поліпшення.
3.1	Поверхнєві поліпшені пасовища	Проведені заходи з осушення, відсутня деревно-чагарникова рослинність, купини, посіяли трави зі збереженням природної дернини. Збільшення продуктивності в 1,5-2 рази.
3.2	Докорінно поліпшені пасовища	Заходи створили новий травостій. Збільшення врожайності в 2 рази і більше.
4	Заболочені пасовища	Місцеположення: місця перезволоження, в низинах або слабодренажних територіях, окраїни болота.
Господарські ознаки		
1	Чисті	Відсутні пні, чагарники, дерева, каміння, купини. При їх наявності займають до 10% території
2	Слабозакупинені	Площа під купинами складає 10-20%.
3	Середньо і сильно- закупинені	Площа під купинами більше 20%.
4	Слабочагарникові і слабозаліснені	Деревно-чагарникова рослинність займає територію в межах 10-30% від усієї площі.
5	Середньо і сильно- чагарникові і середньо і сильно- заліснені	Деревно-чагарникова рослинність займає територію в межах 30-70% від усієї площі.
6	Середньозбиті	В складі травостою переважають бур'янні низькопродуктивні рослини
7	Сильнозбиті	Травостій зріджений, низьковрожайне, бур'янне різнотрав'я.
8	Гірські	Місце розташування: гірська система.
9	Відгонне тваринництво	Поділяються на літні, весняно-осінні, зимні, щорічні.
10	Наявність види	Обводнені, необводнені. Наявність води для водопою всього скота на випасі.

* узагальнено автором [9]

пасовищ – зелену масу; 2) переводять сіно і зелену масу у кормопротеїнові одиниці з 1 га угідь (визначають білкову цінність); 3) кормопротеїнові одиниці переводять у овес. Потрібно звернути увагу на той факт, що сіножаті і пасовища оцінюються як рілля на конкретних агрогрупах за умови їх розорювання з метою залуження у двох-трьохрічному періоді для докорінного поліпшення. У цих випадках їх називають сіяними луками. Якщо на сіножатях і пасовищах є чагарники, купини, то їх урожайність зменшують на 10-15%. До факторів, що впливають на продуктивність природних кормових угідь, відносять: 1) травостійний склад та його стан; 2) рівень зволоженості та засоленості; 3) просторово-територіальні ознаки (місцеположення, крутизна та експозиція схилу); 4) якість ґрунту та глибина гумусового горизонту; 5) рівень підтоплення ґрунтовими та талими водами; 6) наявність джерела води та водопровідної мережі для забезпечення водою тварин. Розглянуті три способи до визначення земельної ренти показали результати в діапазоні 19900-31000 грн за ставки капіталізації 14%. На нашу думку, найбільш ринковим є перший спосіб, де розрахунки проводилися за фактичною врожайністю сіна в розрізі областей та фактичними цінами на сіно. Відповідно до зазначеного методу визначення земельної ренти вартість 1 га природних сіножатей в Поліссі склала – 37432,36 грн, Лісостепу – 32274,36 грн, Степу – 15179,29 грн (табл. 3).

Дохідний підхід включає два методи: інвестиційний метод та метод зисків. Метод зисків ґрунтується на визначенні рентного доходу. Для визначення урожайності на цих угіддях можливо використовувати різні джерела: 1) річні звіти сільськогосподарських підприємств за період 5-10 років; 2) проводити прямі укоси на земельних ділянках; 3) дані економічної оцінки земель (шкали економічної оцінки природних кормових угідь); 4) дані геоботанічних обстежень.

Основні показники в оцінці природних кормових культур: 1) продуктивність (врожайність) корму з 1 га природних кормових угідь; 2) вихід кормових одиниць з 1 га природних кормових угідь; 3) вихід перетравного протеїну (білка) з 1 га природних кормових угідь; 4) вміст цукру,

мінеральних речовин і вітамінів в розрахунку на 1 ц к.од.; 5) собівартість виробництва корму на 1 ц к.од. 6) витрати праці на 1 ц к.од. Потрібно мати на увазі, що за поживною цінністю 1 кг вівса дорівнює 1 кормовій одиниці.

Витратний підхід ґрунтується на різниці між загальною вартістю об'єкта оцінки і вартості поліпшень.

Порівняльний підхід базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Порівнюється фактори урожайності подібних земельних ділянок. Вибирається однакова одиниця порівняння – умовна кормова одиниця, кормопротеїнова, один гектар, інше. Відібрані земельні ділянки-аналоги порівнюються з оцінюваною земельною ділянкою за наступними елементами порівняння: 1) правове положення земельної ділянки (державний акт на право власності, договір оренди, свідоцтво на право власності); 2) умови продажу; 3) дата продажу; 4) місцеположення (природні умови, різні мікрокліматичні зони, різні масиви сільськогосподарських земель, якість та стан ґрунтів, стан рослинного покриву та травостою); 5) фізичні характеристики (розмір та конфігурація, крутизна та експозиція схилу, еродованість, наявність ґрунтових вод, паводків, заболоченості, небезпечні геологічні процеси, фізико-хімічні процеси, родючість та бал бонітету, домінуючий напрям вітру); 6) використання прилеглої території (функціональне використання оточуючих земельних ділянок, екологічний стан, наявність інженерно-транспортної інфраструктури, склад травостою); 7) вимоги до використання (наявність джерел та мережі водопостачання для водопою тварин, наявність пасовищезмін та сіножатезмін). О.О. Кучер, О.С. Сидоренко, Ю.М. Вагін, В.М. Кілочко, А.І. Пантелеймонов, С.І. Озірська вказують на те, що для об'єктивного визначення вартості природних кормових угідь з ціни продажу ділянки необхідно виключити дохід орендаря [с. 52, 386].

Висновки з проведеного дослідження. Серед сільськогосподарських угідь кормові угіддя мають природно-історичні умови формування. Тому потребують урахування їх особливостей при проведенні експертної грошової оцінки. Засто-

Таблиця 3

Вартість 1 га природних сіножатей за методом зисків при ставці капіталізації 14% за різних способів визначення земельної ренти станом на 25.06.2017 р.

№ п/п	Назва зони	Земельна рента			Вартість 1 га (Ск=14%)		
		1 метод	2 метод	3 метод	1 метод	2 метод	3 метод
1	Полісся	5240,53	3174,12	3272,85	37432,36	22672	23378
2	Лісостеп	4518,41	2989,02	3098,1	32274,36	21350	22129
3	Степ	2125,1	1476,1	3090,78	15179,29	10544	22077
	Україна	4270,82	2788,26	3093,84	30505,86	19916	22099

*розраховано автором

сування кожного методичного підходу потребує детального розгляду критеріїв оцінки і умов формування та аналізу об'єкта оцінки. Найбільш ефективно використання кормових угідь відбувається за науково-обґрунтованої пасовищезміни та сіножатезміни. У майбутньому розвиток інституту експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення має ґрунтуватися на розбудові та удосконаленні критеріїв оцінки та характеристиках кормових угідь залежно від напряму методичного підходу.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Колосов А.А. Оценка имений: краткое руководство / А.А. Колосов. – Х.: Типография губернского правления, 1888. – 66 с.
2. Драпиковський О.І. Оцінка земельних ділянок / О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова – К.: «ПРИНТ-ЕКСПРЕС», 2004. – 296 с.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2007. – 624 с.
4. Кучер О.О. Особливості експертної грошової оцінки сільськогосподарських земель / О.О. Кучер, А.І. Пантелеймонов, О.С. Сидоренко, Ю.М. Вагін, С.І. Озирська, В.М. Кілочко – Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 5. – С. 47.
5. Пантелеймонов А.І. Особливості експертної грошової оцінки земельних ділянок під природними кормовими угіддями / А.І. Пантелеймонов, С.І. Озирська – Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 2. – С. 19.
6. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
7. Варламов А.А. Земельный кадастр: в 6 т. Т. 2. Управление земельными ресурсами. – М.: Колос, 2004. – С. 528.
8. Кошкин Л.И. Управление земельными ресурсами: учебно-практ. пособие / под ред. Л.И. Кошкина. – М.: ВШПП, 2004. – 520 с.
9. Магазинщиков. Т.П. Земельный кадастр: навч. посібник / Т.П. Магазинщиков. – Львів: Світ, 1991 – 450 с.

REFERENCES:

1. Kolosov A.A. (1888) Ocenka imenij: kratkoe rukovodstvo [Valuation of estates: brief guide]. Har'kov: Tipografija gubernskogo pravlenija, pp. 66 (in Russian).
2. Drapikovs'kij O.I., Ivanova I.B. (2004) Ocinka zemel'nih diljanok [Valuation of land plots]. Kyiv: «PRINT-EKSPRES», pp. 296 (in Ukrainian).
3. Dehtjarenko JU. F., Lihogrud M. G., Mancevich JU. M., Paleha JU. M. (2007) Metodichni osnovi groshovoi ocinki zemel' v Ukraïni [Methodological basis of monetary valuation of land in Ukraine]. Kyiv: Profi, pp. 624 (in Ukrainian).
4. Kucher O.O., Pantelejmonov A.I., Sidorenko O.S., Vagin JU.M., Ozirs'ka S.I., Kilochko V.M. (2004) Osoblivosti ekspertnoi groshovoi ocinki sil's'kogospodars'kih zemel' [Features of expert monetary evaluation of agricultural land]. Zemleustrij i kadastr, no. 5, pp. 47-53.
5. Pantelejmonov A.I., Ozirs'ka S.I. (2006) Osoblivosti ekspertnoi groshovoi ocinki zemel'nih diljanok pid prirodnimi kormovimi ugiddjami [Peculiarities of expert monetary estimation of land plots under natural forage lands]. Zemleustrij i kadastr. no. 2, pp. 19-26.
6. Gribovskij S.V., Ivanova E.N., L'vov D.S., Medvedeva O.E. (2003) Ocenka stoimosti nedvizhimosti [Estimating the value of the property]. Moskva: INTERREKLAMA, pp. 704 (in Russian).
7. Varlamov A.A. (2004) Zemel'nyj kadastr: v 6 t. T. 2. Upravlenie zemel'nymi resursami. [Land cadastre: at 6t. T.2 Land management] – Moskva: Kolos, pp. 528 (in Russian).
8. Koshkin L.I. (2004) Upravlenie zemel'nymi resursami: uchebno-prakt. posobie [Land Management: Educational Practice. manual] – Moskva: VSHPP, pp. 520 (in Russian).
9. Magazinshnikov T.P. (1991) Zemel'nyj kadastr: navch. Posibnik [Land cadastre] – L'viv: Svit, pp. 450 (in Russian).

Garazha Y.P.Candidate of Economic Sciences,
Senior Lecturer at Department of Land Management and Cadastre
Kharkiv National Agrarian University named after V.V. Dokuchaev**INSTITUTIONALIZATION OF EXPERT MONETARY EVALUATION OF FORAGE LANDS**

The article examines the expert monetary valuation of forage lands in modern market conditions. The purpose of the study is to analyse forage lands as an object of expert monetary assessment taking into account features of their natural-historical formation. The result of the study is the application of methodical approaches to expert monetary valuation in the land evaluation process of forage lands. The development of public opinion on the assessment of the market for hay meadows and pastures can be explained on the basis of institutional changes. Recall that, we have adopted the notion of “institution” – this is a custom, tradition, order, and the term “institute” is a law, organization. We consider that the institute is a legally recognized organization or institution recognized by the law. Therefore, the problem of institutionalizing the expert monetary assessment of forage lands requires a more detailed study.

Forage lands have their own natural-historical conditions of formation among the agricultural lands. Therefore, it is necessary to take into account their peculiarities when conducting an expert monetary assessment. The application of each methodological approach requires a detailed consideration of the evaluation criteria and conditions for the formation and analysis of the object of evaluation. The most effective use of forage land occurs at scientifically grounded pasture rotations and hayfields rotations. In the future, the development of the institute of expert monetary valuation of agricultural land should be based on the development and improved criteria for the evaluation and characteristics of forage areas, depending on the direction of the methodological approach.

The information base for the expert monetary assessment of natural forage lands is: charts of soil surveys, materials of geobotanical surveys, yield data of forage lands, cost data of their improvement and production, the scale of economic assessment of forage lands. The market value of hayfields, pastures, and deposits are estimated with the vegetation cover, taking into account the location, microrelief, vegetation cover and soils, natural and climatic conditions, land productivity, and other natural conditions.