

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Тернопільський національний економічний університет**  
**Кафедра обліку та економіко-правового забезпечення АПБ**

**БОВДРИЧ Ольга Олександрівна**

**Інвестиції у земельний капітал: види, оцінка та напрями  
удосконалення / Investments in land capital: types,  
assessment and directions of improvement**

спеціальність: 051 – Економіка  
магістерська програма – Експертна оцінка землі та нерухомого майна

Магістерська робота

виконала студентка групи  
ЕОЗм-21  
О.О. Бовдрич

---

науковий керівник:  
д.е.н. професор Гулей А.І.

---

Магістерська роботу допущено  
до захисту:

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

завідувач кафедри

\_\_\_\_\_ **Р.Ф. Бруханський**

**ТЕРНОПІЛЬ - 2018**

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІНВЕСТИЦІЙ У ЗЕМЕЛЬНИЙ КАПІТАЛ.....	5
1.1. Поняття «капітал» та «інвестиції».....	5
1.2. Поняття ціни і вартості землі.....	11
1.3. Інвестиції у земельний капітал: принципи і фактори оцінки.....	24
Висновки до розділу 1.....	31
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ УКРАЇНИ.....	34
2.1. Методичні положення економічної оцінки інвестицій у земельний капітал.....	34
2.2. Аналіз земельного капіталу України.....	48
2.3. Статистичні оцінки інвестицій у земельний капітал.....	71
Висновки до розділу 2.....	77
РОЗДІЛ 3. ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙ У ЗЕМЕЛЬНИЙ КАПІТАЛ.....	80
3.1. Аналіз динаміки прямих іноземних інвестицій.....	80
3.2. Грошова оцінка земельного капіталу сільськогосподарського призначення.....	89
Висновки до розділу 3.....	104
Висновки.....	107
Список використаної літератури.....	109

## ВСТУП

Однією з необхідних і визначальних передумов побудови суспільних відносин щодо використання, охорони та відтворення земельних ресурсів в контексті забезпечення просторового соціально-економічного розвитку є оцінка земельного капіталу. Нарощування вартості землі як суспільного активу, національного багатства потребує належних методів визначення його величини.

Головне завдання державних органів – забезпечувати законодавчо мінімальну ліквідність земельних бонів, причому робитися це має прозоро, вчасно й професійно, і тільки тоді Україна вийде зі згубного для народу країни шляху збільшення державного боргу. Монопольне представлення всього земельного пулу країни на біржах світу дасть додатково від 7 до 12 % доданої вартості цінних паперів залежно від кон'юнктури ринку та наявності вільних банківських активів. Безумовно, додаткові кошти можуть бути одержані державою за рахунок звичайних біржових спекуляцій, але важливо враховувати, що вартість усієї землі в Україні є високою, тому потрібно зважати як на попит, так і на наявність на ринку таких значних вільних валютних ресурсів.

Зростання капіталу землекористування потребує інтегрованого підходу до управління ним. Тобто уряд, місцеві органи влади, бізнес-середовище, громадські організації, місцеві жителі, приймаючи те чи інше рішення, повинні безпосередньо впливати на сукупний капітал землекористування як основу територіального розвитку й сприяти досягненню сталого розвитку як закономірного результату раніше прийнятих рішень [6].

Ефективне управління сукупним капіталом у системі землекористування дасть можливість розв'язати ряд нагальних проблем, які існують тепер на місцевому рівні. А раціональне його використання сприятиме зменшенню безробіття, підвищенню стандартів життя і збільшенню доходів місцевих жителів, відновленню природних ресурсів та

поліпшенню умов проживання на певній території як для нинішнього, так і прийдешніх поколінь.

Мета роботи – розроблення теоретико-практичних засад щодо оцінки інвестицій у земельний капітал.

Завдання дослідження:

- з'ясувати теоретичні засади оцінки інвестицій у земельний капітал;
- проаналізувати земельний капітал України;
- оцінити інвестиції у земельний капітал.

Об'єкт дослідження: інвестиції у земельний капітал.

Предмет дослідження: теоретико-практичні засади щодо оцінки інвестицій у земельний капітал.

Методи: аналіз, синтез, порівняльний та системний підходи.

Інформаційна база дослідження: роботи Богач Л. В., Воляк Л. Р., Гривнак К., Дзюбак К. М., Дорош О.С., Калінчика М. В., Курильцева Р.М., Новаковської І. О., Новаковського Л. Я., Паляничко Н.І., Солов'яненко Н., Сохнич А.Я., Третяк А.М., Земельний кодекс України, статистичні матеріали Державної статистичної служби України.

Структура роботи: вступ, 3 розділи, висновки, список використаної літератури.

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИЧНІ ХАСАДИ ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙ У ЗЕМЕЛЬНИЙ КАПІТАЛ

### 1.1. Поняття «капітал» та «інвестиції»

Слід погодитися із тим фактом, що зародження та формування категорії «інвестиції» відбувалося у лоні загальної теорії капіталу, яка в міру своєї фундаментальності, наукової значущості та наступності володіє відповідним потенціалом і функцією методу для теорії інвестицій. Спробуємо класифікувати теорії капіталу і через них дослідити становлення категорій «інвестиції» та земельної ренти.

На основі аналізу термінологічних визначень капіталу пропонуємо об'єднати існуючі теоретичні підходи до трактування цієї категорії у наступні шість груп: соціально-економічний підхід, предметно-функціональний підхід, концепція природного капіталу, концепція людського капіталу, монетарна концепція і концепція часової цінності (рис. 1.1).

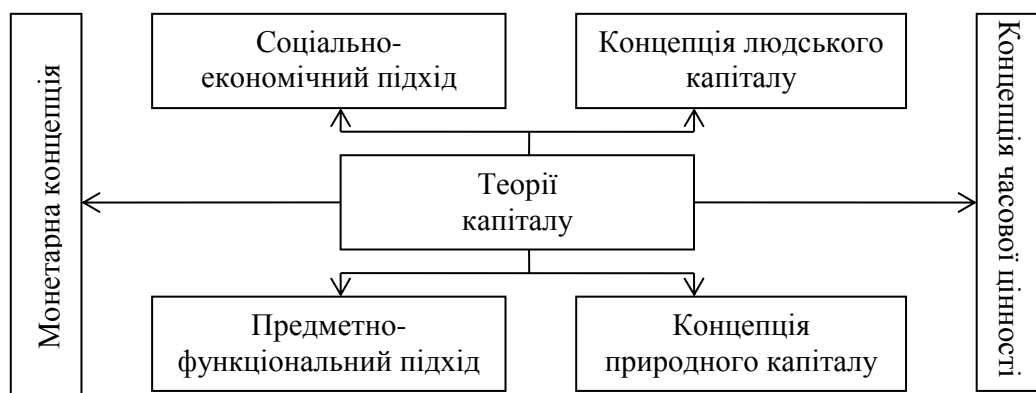


Рис. 1.1. Науково-методичні підходи до визначення категорії «капітал»

Соціально-економічний підхід дозволяє трактувати капітал як сукупність специфічних суспільних відносин, що виникають за певних конкретно-історичних обставин. Соціально-економічну природу капіталу визначає взаємодія та взаємозв'язки різних соціальних груп у процесі залучення їх до соціоприродної діяльності. Як центральна категорія суспільного природовідтворення, капітал ототожнюється із рухом суспільної

вартості у напрямку її відтворення і примноження шляхом взаємної конвертації різноманітних його форм, і узалежнюється від способів її розподілу (привласнення). Поняття капіталу невід'ємне від поняття власності, оскільки одночасно складає сутність і форму її вартості. Соціально-економічний підхід дуже широко трактує сутність капіталу, розуміючи під останньою складну, багатоаспектну категорію, еволюція якої відображає історичний процес розвитку суспільства, його продуктивних сил і еколого-економічних відносин, прав власності, динаміки і структури товарного виробництва і споживання природних ресурсів, інтересів різних соціальних груп тощо

З позиції предметно-функціонального підходу (натуралістичної, або фізичної концепції), капітал ототожнюється із нагромадженням матеріальних благ (цінностей), завдяки чому стає можливим процес безперервної соціоприродної діяльності. Такий підхід створює умови для аналізу капіталу як фактора виробництва, рушійної сили розвитку природогосподарювання. Важливою передумовою для даного підходу є потенційна здатність капіталу приносити дохід. Як джерело доходів, капітал є постійно зростаючою економічною цінністю і одним з найважливіших засобів формування благополуччя його власників і природокористувачів в цілому. Разом з тим потенційна здатність капіталу приносити дохід не може реалізуватися автоматично, а вимагає свідомого управління процесом формування та використання капіталу на усіх ієрархічних рівнях управління еколого-економічною діяльністю. На рівні підприємства капітал як накопичена цінність і чинник виробництва перебуває у формі основних засобів і оборотних активів (сировина, матеріали, напівфабрикати, природні ресурси, цінні папери тощо). Тому фізичний капітал підприємств формується і використовується суб'єктами природогосподарювання у будь-якій еколого-економічній системі відповідно до стратегічних і тактичних настанов цієї системи.

Концепція природного капіталу виступає теоретико-методологічною основою теорії екологічної економіки. Основне змістове трактування поняття

«капітал» полягає у розумінні його як фонду, що продукує потік природних ресурсів та послуг. Для даного напрямку важливо підкреслити фундаментальну роль довкілля у постачанні ресурсів та наданні послуг. Ключовою передумовою підходу є класифікація природних ресурсів на відновлювані – невідновні, вичерпні – невичерпні. Метою такого поділу є визначення кола ресурсів, для яких існує нагальна необхідність суворого обмеження і навіть скорочення обсягів застосування для запобігання їх вичерпуванню (зникненню); ресурсів, використання яких має не перевищувати певні встановлені ліміти; ресурсів, що потребують раціонального використання тощо [8]. У рамках концепції підкреслюється загальногосподарське значення таких природних послуг, як поглинання відходів, кругообіг речовин у природі, формування ґрунтів та підтримка їх природної родючості, біорізноманіття, рекреаційні послуги тощо. Відповідно до центральної тези концепції, природний капітал як економічна категорія формує матеріальну основу виробництва переважно за допомогою доповнення і лише часткової заміни капіталу, створеного людиною, а тому вважається цілком неприпустимим позбавлятися природного капіталу, якщо в результаті інвестування створюється еквівалентна вартість штучного капіталу. Саме у цьому відношенні заперечується думка, висловлена Р. Солоу, про те, що «... світ може, насправді, обійтися без природних ресурсів». У центрі концепції – питання можливості трансформації природного капіталу в економічний за умови компенсації переходом частини економічного капіталу у природний. Така постановка проблеми призводить до усвідомлення відповідальності перед майбутнім та необхідності формування нової концепції природокористування – концепції екологічно сталого відтворювального розвитку. Принагідно відтворення природного капіталу оцінюється на підставі обчислення національного індексу природного капіталу, який для України становить 31,7 %. Розвиток концепції природного капіталу підтримується у дослідженнях Х. Дейлі, П. Рао, М. Сальникова, І. Глазиріної, В. Вовка, Л. Мельника, О. Кашенка, О. Балацького, О. Теліженка, О. Веклич тощо.

Концепція людського капіталу заснована на припущенні про людину, її знання, професійні навички, уміння, талант, природні здібності, досвід роботи, здоров'я і творчий підхід до повсякденної праці як про рушійні фактори природогосподарського розвитку будь-якого підприємства чи країни. Такий підхід дещо нагадує погляди А. Маршала, який вважав, що «... існують тільки два фактори виробництва – природа і людина. Капітал і організація є результатом людської праці». Особливе місце відводиться інтелектуальному капіталу (нематеріальним активам), який створює надійне підґрунтя для впровадження інноваційних технологій у природокористуванні і збільшення доходу окремої особистості та природокористувачів в цілому. Формування та розвиток концепції людського капіталу, як правило, пов'язують з іменами Г. Беккера, Т. Шульця, Л. Туроу, Дж. Гелбрейта, Л. Едвінсона, Т. Стюарта, Д. Белла, Є. Бородіна, І. Ісаєнко, Л. Мельника, В. Гейця та ін.

Монетарна концепція остаточно заперечує наявність об'єктивних взаємозв'язків між капіталом і конкретними речовими благами. Характеризуючи природу капіталу, Й. Шумпетер підкреслює: «Капітал підприємства – це не сукупність благ, оскільки капітал протистоїть світові благ». Функція благ полягає у тому, щоб «... своїми технічними властивостями задовольняти потреби виробництва». Функція ж капіталу – «забезпечувати підприємця благами, необхідними для використання у виробництві, а капітал – це засіб отримання благ». Концепція часової цінності спирається на визначення капіталу як дисконтованого потоку доходів і розглядає його як особливий економічний ресурс, який дає змогу отримати дохід у майбутньому в разі відмови від задоволення поточних природогосподарських потреб. Вибір між двома моделями поведінки – споживанням чи заощадженням капіталу – залежить від базового рівня добробуту природокористувачів, очікуваної прибутковості капіталу та поточних прибутків. На цій основі висувається постулат про те, що вартість сьогоdnішніх благ завжди оцінюється природокористувачем вище за блага майбутнього періоду, якщо очікувані доходи не перевищуватимуть



задоволення від поточного споживання. Концепція часової цінності капіталу ґрунтується на теорії утримання Н. Сеніора та теорії процента І. Фішера.

Ми класифікували теорії капіталу, тепер з'ясуємо, яким чином вони обумовили формування сучасних науково-методичних підходів до визначення категорії «інвестиції».

Аналіз поглядів вітчизняних та зарубіжних вчених дозволив виявити такі основні підходи до розуміння природи інвестицій: витратний, цільовий, соціально-економічний, ресурсний, майновий та гедоністичний.

Прибічники витратної концепції розглядають інвестиції як грошовий потік оплат і витрат. З розширенням спектру якісного складу витрат під інвестиціями у природогосподарюванні можна розуміти також і витрати праці, матеріально-технічних та природних ресурсів, які, у кінцевому підсумку, неодмінно набувають вартісного вираження. Результати аналізу інвестиційних витрат використовуються для оцінки вартості залучення інвестицій під конкретну, наперед визначену мету. Так, якщо вкладення інвестицій здійснюються з економічною метою, то вони можуть набувати форми витрат на придбання основних фондів, поповнення оборотних активів тощо.

Земельний капітал – це сукупність благ (земельних), якими розпоряджається людина на відповідних правах (або які вона може використовувати) і які являють собою синтез природної енергії в різних формах та людських здібностей (праця, інтелект людини), а також земельні поліпшення й інше предметне багатство (дорожня, інженерна, меліоративна інфраструктура і тощо), що нерозривно пов'язане із землекористуванням чи ділянкою землі та раніше створене людиною у вигляді матеріальних і нематеріальних засобів, ресурсів, інформації.

Разом з тим, на наш погляд, цілком правомірно й таке визначення земельного капіталу. Вважаємо, що земельний капітал – це особлива якість, часто властива органічній природі (і повною мірою неорганічній), завдяки якій підтримується органічне життя в умовах сприятливого зовнішнього середовища.

Змістом відносин розподілу земельних благ є функція встановлення часток або пропорцій, згідно з якими вироблені блага на привласнених земельних ділянках знаходяться до суб'єктів землекористування.

Для цього необхідна чітка реєстраційна та інформаційна системи щодо об'єктів та суб'єктів відносин взагалі, а також права власності на землю зокрема, що є основою ефективного функціонування земельного капіталу. Спробуємо з'ясувати суть цієї проблеми, припустивши, що в розвинутих країнах світу земельний капітал працює досить ефективно [12].

Структура методології формування земельного капіталу показана на рис. 1.2) [140].

Як видно з рис. 1.3, земельний капітал включає три складових елементи формування його вартості: природну, інтелектуальну — створену в результаті здійснення земельних поліпшень за рахунок інтелекту людини та майнову — створену в результаті майнових земельних поліпшень.

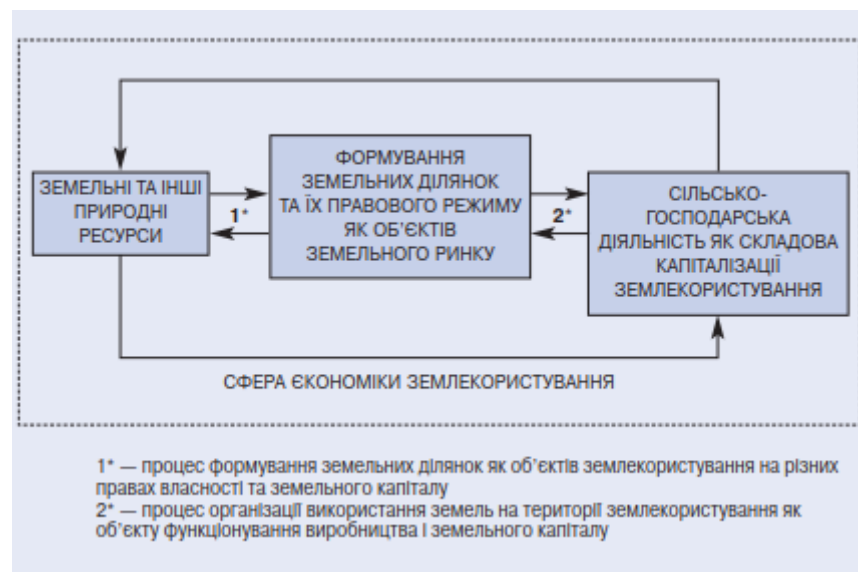


Рис. 1.2. Логічна схема сутності капіталізації землекористування господарського використання [38]



Рис. 1.3. Логічна модель структури методології формування вартості земельного капіталу сільськогосподарського землекористування [140]

Майнова складова земельного капіталу найбільш ефективно зростає при використанні землі у формі землекористування сільськогосподарських підприємств.

Це обумовлює необхідність при здійсненні обігу земельних ділянок врахування вартості різних складових земельного капіталу для суб'єктів ринку.

## 1.2. Поняття ціни і вартості землі

В основу всіх відомих на сьогодні способів оцінки землі покладено або порівняння даних про продаж аналогічних земельних ділянок, або оцінку фактичного (потенціального) доходу від використання (володіння) оцінюваної ділянки. До методів (фахівці розрізняють понад 20 способів оцінки земельної ділянки), які найбільш часто застосовуються на практиці, можна віднести:

- метод визначення залишкової вартості землі;

- метод середньозваженого коефіцієнта капіталізації;
- метод порівняння продажів (аналогів);
- метод дрібнення;
- метод капіталізації доходу;
- метод валового рентного мультиплікатора.

Земельно-оціночна діяльність пов'язана зі створенням і функціонуванням ринку землі. Із становленням земельного ринку потреба в такій діяльності не тільки не зникає, а, навпаки, посилюється, оскільки зміна власника (користувача) передбачає визначення найбільш імовірних цін продажу, за якими укладатимуться угоди щодо володіння, користування та розпорядження цими ділянками.

У літературній спадщині та й в сучасних наукових працях історію теорії ренти розглядають по-різному: перші починають з Адама Сміта, інші – з фізіократів Ф.Кене і А. Тюрго або з родоначальників класичної політичної економії В. Петті і П. Буагільбера. Але справжнім творцем теорії сучасної ренти є К. Маркс, теоретичні розробки якого в основному спиралися на праці Адама Сміта і Давида Рикардо, вважав Джемса Андерсона .

Однак такий висновок К. Маркс зробив значно пізніше. Родоначальником наукової теорії земельної ренти він вважав В. Петті, який будучи заможним і практичним землевласником, помітив, що джерелом ренти є не земля , а праця.

Розглядаючи питання різних способів справляння податків, у тому числі й шляхом поземельного податку, В. Петті намагався заглибитися у проблему створення різницевого продукту (урожай зерна за підрахунком його витраченої частини) в результаті господарювання на землі. Але йому так і не вдалося відокремити ренту від доходної частини. По суті, ренту він ототожнював з доходом (у натуральному вираженні). В. Петті писав, що можна припустити, що хто-небудь може власними руками обробити певну поверхню землі і, як цього вимагає землеробство, звести, вимолотити, провіяти хліб і що він має достатній запас насіння, щоб засіяти поле. Якщо він із збіжжя відрахує зерно, витрачене ним для посіву, а також все те, яке він

спожив і віддав іншим в обмін на одяг і для задоволення своїх природних і інших потреб, то залишок хліба складатиме природну і справжню земельну ренту цього року або, точніше, протягом тих років, коли недороди чергуються з урожаєм, дасть у вигляді зернового хліба звичайну ренту.

Актуальними і в наш час є дослідження В. Петті стосовно строку апіталізації ренти при визначенні ціни землі. Автор називає різні причини коливань кількості річних рент, які беруться за основу ціни землі. Серед них політичні, економічні, соціальні.

На цьому ж етапі розвитку класичної політичної економії розвивали теорію земельної ренти представники школи фізіократів (Ф. Кене, А. Тюрго), які визнавали єдиним продуктивним заняттям працю у землеробстві. На відміну від прикладення праці, наприклад, у промисловості, де за їх поняттям, споживали рівно стільки, скільки й виробляли, землеробська праця приносила надлишок продукції у вигляді ренти. Справді, підкреслювали фізіократи, кинеш у землю одну зернину – одержиш 10, тобто дев'ять нових.

Звідси Ф. Кене робить висновок, що рента виростає із землі, як і хліб. А. Тюрго у висновках іде далі, вважаючи, що ренту можна пояснити продуктивністю землеробської праці. Отже, вперше у школі цього напрямку зроблено спробу пояснити походження ренти з позицій економіки, а не агрономії.

Центральною фігурою у подальшому розвитку класичної політичної економії, яка ввібрала все краще з економічної теорії, у тому числі і теорії земельної ренти своїх попередників, був Адам Сміт. Вінцем знаменитої праці А. Сміта “Дослідження природи і причин багатства народів”, безумовно, є вчення про ренту, якому присвячено спеціальну главу.

На відміну від твердження фізіократів, що рента походить від самої землі, а праця землероба визнається єдиною продуктивною працею, А. Сміт пояснює походження ренти найбільш продуктивною працею у землеробстві порівняно з іншими сферами прикладання людської праці, наприклад, промисловістю.

Згідно з теорією земельної ренти за А. Смітом, у вартість будь-якого товару і всього суспільного продукту включається і рента. Таким чином, вартість товару дорівнювала сумі трьох складових: прибутку, заробітної плати і ренти.

У наш час, коли економіка держави входить у ринок, серед учених-економістів ведуться дискусії з важливого питання: рента формує ціну виробленого продукту чи сама ціна є рентоутворювальним фактором.

Однозначної відповіді не знаходимо і в А. Сміта. Вище наводилася його основна думка щодо вартості товару. Нагадаємо, що вартість товару складається із суми прибутку, заробітної плати і ренти. Отже, зрозуміло, що рента формує ціну товару. Однак у його фундаментальній праці знаходимо дещо інше тлумачення, яке свідчить про те, що рента входить до складу ціни продукту інакше, ніж заробітна плата і прибуток. Висока або низька заробітна плата і прибуток на капітал є причиною високої або низької ціни продукту; більший або менший розмір ренти є результатом останньої. Ціна продукту висока або низька в залежності від того, високу чи низьку заробітну плату і прибуток доводиться виплачувати для того, щоб даний продукт доставлявся на ринок. Але ціна продукту дає високу або низьку ренту чи не дає ніякої ренти в залежності від того, висока чи низька ця ціна, набагато чи незначно перевищує або зовсім не перевищує суму, достатню для покриття заробітної плати і прибутку.

Отже, тут у А. Сміта виходить, що рента є вторинною, тобто залежить від ціни. Якщо зробити підсумок основних положень теорії ренти А. Сміта, то за Л. Любимовим вони зводяться до такого:

- ціни на хліб регулює не гірша, а краща земля, що перебуває в обробітку;
- походження земельної ренти А. Сміт пояснює суперечливо: то найвищою продуктивністю землеробської праці порівняно з іншими видами, то, навпаки, найменшою (хлібною ціною);
- величина ренти, як і хлібних цін, перебуває в залежності не від відносної, а від абсолютної родючості відповідних земель;

- А. Сміт доводить, що рента із землі, зайнятої під головним “продуктом землі”, регулює ренту решти земель країни;
- всі землі, як більш, так і менш родючі, на яких вирощують продукцію харчування, приносять ренту і приносили її, починаючи з первісних часів;
- рента підвищує вартість продукту;
- рента зростає в міру росту суспільного добробуту і зменшується внаслідок його зменшення. Отже, інтереси землевласників і суспільства збігаються.

Отже, можна засвідчити, що природа виникнення абсолютної ренти не залежить від суспільно-економічної формації, а існує через природну обмеженість кращих земель. Якщо суспільство визнає затрати на виробництво землеробської продукції на гірших землях, задовольняючи за рахунок цього потребу у продуктах харчування, то ринкова ціна на цю продукцію буде неминуче підвищуватися, щоб забезпечити умови виробництва. Звідси виходить, що абсолютна рента буде утворюватися кожен раз, якщо для виробництва необхідного продукту будуть залучатися гірші землі.

Другий аргумент, що підтверджує можливість утворення абсолютної ренти – це запровадження у нашій країні приватної власності на землю. Отже, орендодавцем тепер є не лише держава, а й громадянин – власник землі. Постає питання про він передачу ним в оренду своєї земельної ділянки (припустимо, що це гірші землі) без зиску для себе, відповідь на яке, швидше за все, негативна. Мабуть, ні. Він обов’язково запросить орендну плату й за гірші землі. Значить, орендар, власник чи будь-який користувач повинен мати джерело покриття витрат на оплату користування землею. Таким джерелом, очевидно, знов-таки буде абсолютна рента.

Таким чином, причиною й умовою утворення абсолютної ренти є надання права власником землі застосовувати орендарем свого капіталу на його землі (відносно гіршій) за відповідну плату у вигляді абсолютної ренти.

Питанням земельної ренти за останні півстоліття у світовій економічній літературі не приділяється належної уваги. Пояснюється це, на наш погляд,

тим, що земля у більшості розвинених країн уже повністю поділена і “переділена” між державою та приватними власниками, а рента, яку вони отримують, має найбільш сталу величину порівняно з іншими формами факторіального розподілу доходу.

В перехідній економіці України, де зроблено перший вагомий крок у реалізації кінцевої мети земельної реформи – безоплатної передачі землі у власність тим, хто на ній працює, формування платних орендних відносин і ринку землі. Сьогодні стає злостенною проблема теоретичного обґрунтування конкретних економіко-правових форм становлення не тільки приватного власника, але й реального господаря на землі.

Ознайомлення з теорією ренти розширює горизонти розуміння економічної природи цього явища і дозволяє визначитися з напрямками формування ринку землі в Україні.

Головним важелем економічного регулювання земельних відносин є механізм плати за землю. За його допомогою держава впливає на економічні інтереси землевласників та землекористувачів, спонукає їх відшкодувати ефективність використання землі. Плата за землю являє собою особливий вид витрат, пов’язаний з отриманням доходу у вигляді ренти. Рента (з лат. – „віддача назад”) – це установлений дохід, прямо не пов’язаний з підприємницькою діяльністю.

З підвищенням попиту на сільськогосподарську продукцію до сільськогосподарського обороту залучаються гірші ділянки землі, з яких отримують звичайний прибуток, а із середніх і кращих – більш високий.

Додатковий прибуток і перетворюється потім у диференційну ренту. Наявність приватної власності на землю обумовлює виникнення абсолютної ренти як частини доданої вартості, що привласнюється державою та іншими землевласниками завдяки монопольній власності на землю.

Джерелом її виникнення є перевищення додаткової вартості над середнім прибутком, причинами утворення якого в сільському господарстві стають більш низька органічна будова капіталу, труднощі переливу капіталу з



промисловості у сільське господарство, міжгалузева конкуренція, зрівнювання норми прибутку капіталу сільськогосподарських товаровиробників із загальною нормою прибутку. Тому, а також з причин обмеженості кращих та середніх за якістю і місцезнаходженням земель як об'єкта господарювання, ціна на продукти сільськогосподарських товаровиробників визначається умовами виробництва на гірших землях, тобто ці ціни вищі за загальну ціну виробництва. Різниця, яка виникає між вартістю і ціною виробництва (додатковий прибуток) має передаватися у формі абсолютної ренти державі та іншим власникам землі.

Як відомо, диференційна рента ділиться на ренту I та II. Диференційна рента I визначається як різниця між ціною виробництва сільськогосподарської продукції на найгірших землях та індивідуальною ціною виробництва на кращих та середніх земельних ділянках. Об'єктивною умовою її утворення є більш висока родючість земель і ліпше місцезнаходження відносно ринків збуту, ринків придбання засобів виробництва тощо.

Диференційна рента II визначається як різниця між суспільною та індивідуальною ціною виробництва, яка утворюється за рахунок додаткових вкладень капіталу в одні і ті ж ділянки як землевласником, так і орендарем. При укладанні нового договору оренди диференційна рента II привласнюється землевласником шляхом підвищення орендної плати, а під час дії "старої" угоди – орендарем, інакше орендар не буде вкладати свій капітал у землю. Диференційна рента I привласнюється лише землевласником.

Монопольна земельна рента утворюється на землях з винятковими природними умовами, на яких можливе виробництво унікальних за своїми споживачами якостями видів сільськогосподарської продукції. Наприклад, південна прикордонна зона Криму має унікальні умови для вирощування винограду, чаю, особливих лікарських рослин. Обмеженість земель виняткової якості обумовлює особливий дефіцит цієї монопольної продукції

на ринку. Тому й утворюється можливість її реалізації за монопольно високими цінами

Під час оцінки землі необхідно проводити чітке розмежування термінів „ціна” і „вартість”. Вартість – вираження суспільної праці товаровиробника. У зв’язку із цим довгий час панівною була думка, що земля не має вартості, оскільки вона не створена працею. Насправді ж у момент залучення землі в процес виробництва вона є лише елементом природи (землею-матерією) і їй ще належить перетворитися в капітал, тобто в нагромаджений і уречевлений продукт праці, необхідний для підприємницької діяльності.

Земля-матерія зростати не може, а кількість землі-капіталу під впливом праці та продуктивних можливостей землі збільшуватися може. Першим напрямом такого збільшення є нові вкладення коштів у ділянки землі, що перетворені в засоби виробництва. Другий напрям збільшення землі-капіталу пов’язаний з тим, що поточні виробничі витрати для отримання конкретного урожаю (за умови раціонального використання земельної ділянки) об’єктивно ведуть до того, що якість землі поліпшується. Унаслідок цих обох процесів земля з погляду користувача і власника набуває рис основного капіталу, який має реальну вартість [20].

Ціна землі – це грошове відображення її цінності як основного капіталу і попиту на неї. З позицій продавця ціна землі являє собою плату за право одержання земельної ренти – фіксованого щорічного доходу, який він не бажає втрачати при зміні внаслідок продажу однієї форми власності (землі) на іншу (гроші).

Ціна землі, таким чином, є сумою грошей, яку даний конкретний покупець погоджується заплатити і за яку даний конкретний продавець погоджується цю землю продати.

Відповідно до цього ринкова ціна на землю визначається величиною щорічно отримуваної земельної ренти і рівнем позикового відсотка, який встановлюється банком. Вона дорівнює грошовій сумі, яка, будучи

покладеною до банку, дає дохід у вигляді процентних платежів такої ж величини, як і рента, яку щорічно отримуватимуть з даної земельної ділянки.

Приватна власність на землю обумовлює появу абсолютної земельної ренти, яка знаходить свій прояв в присвоєнні земельним власником надлишку ринкової вартості над ціною виробництва. У сільському господарстві ця ціна визначається як сума витрат у гірших умовах виробництва та величини середнього прибутку на авансований капітал. Завдяки регулювальній ролі гірших умов виробництва утворюється диференціальна рента як різниця у рівні витрат виробництва при використанні кращих і гірших (за якістю, продуктивністю, розташуванням тощо) земельних ділянок.

Таким чином, ціна землі прямо пропорційна величині ренти. Визначення Д. Рікардо для ренти як тієї частки продукту землі, що сплачується землевласнику за користування первісними і непорушними силами ґрунту, стало класичним у підході до трактування диференціальної ренти.

Сучасний підхід до цієї форми ренти полягає в тому, що розмір земельної ренти залежить від родючості і розташування земельних ділянок (що також впливає на ціну землі). На основі того, що суспільна вартість сільськогосподарських товарів визначається умовами виробництва на гірших землях, то всі відносно кращі ділянки землі приносять надприбуток у порівнянні із середнім прибутком. Різниця між суспільною вартістю й індивідуальною ціною виробництва і становить земельну ренту. Оскільки ця різниця диференційована у залежності від якості земельних ділянок, вона має назву диференціальної ренти. Існування і значущість диференціальної ренти в цілому у представників різних економічних шкіл заперечень не викликає. Зовсім інші погляди існують стосовно до абсолютної ренти.

Існування категорії абсолютної земельної ренти заперечувалося і деякими вченими в минулому і в сучасних умовах. Існує два головних аргументи: ідеологічне призначення цього поняття (оскільки воно введене К. Марксом) та нібито надуманий її характер. Залишаючи осторонь ідеологічні аспекти проблеми, слід зазначити, що категорія абсолютної ренти

розроблялася не лише К. Марксом, а й, наприклад, К. Родбертусом-Ягнєцовим, який пояснював її існування тим, що в сільському господарстві є економія капіталу за рахунок використання сировинних матеріалів, створених переважно у самих господарствах. Якщо диференціальна рента обумовлена різноманіттям землі як засобу праці, то абсолютна рента пов'язана з особливостями капіталу в сільському господарстві. Головною з особливостей є те, що одиниця капіталу на землі приводить у рух більшу кількість робочої сили і тим самим створює порівняно з іншими галузями надприбуток, який і розглядається як абсолютна земельна рента. Джерелами цього надприбутку можуть бути і виробничі, і соціальні особливості функціонування капіталу на землі, наприклад, більша тривалість у сільському господарстві робочого часу, необхідного для виробництва продукції. Про реальність існування абсолютної земельної ренти (крім орендної плати за гірші ділянки землі) свідчить той факт, що абсолютний рентний дохід, використовується в методиці оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженій Кабінетом Міністрів України [11].

Крім цих видів ренти, виникає ще монопольна земельна рента, яка створюється в результаті продажу сільськогосподарської продукції за монопольними цінами. Монопольна рента створюється за рахунок споживання та привласнюється власниками об'єктів виробництва, які перебувають виключно у сприятливих умовах.

Таким чином, земельна рента у всіх її проявах являє собою частину додаткової вартості, створеної трудом найманих працівників, яка є надлишком над суспільною ціною виробництва та привласнюється земельним власником.

Земельна власність не є джерелом земельної ренти, оскільки залишковий продукт виникає внаслідок економічних умов використання землі, а не завдяки наявності власності.

На створення земельної ренти впливають два види монополії – монополія приватної власності на землю та монополія на землю як об'єкт господарювання.

Монополія приватної власності на землю дає змогу земельному власнику отримувати земельну ренту з різної, навіть малорозповсюдженої за якістю земельної ділянки, якщо з'являється необхідність її використання, та є причиною утворення абсолютної земельної ренти. Монопольна земельна рента утворюється внаслідок використання ділянки землі з рідкісними монопольними якостями, що дають змогу виробляти рідкісні види продукції й за рахунок цього встановлювати на них монополю високі ціни.

Класичної завершеності теорія земельної ренти набула у Д. Рікардо. Він гадав, що у міру розвитку суспільства та зростання потреби у сільськогосподарській продукції суспільство поступово переходить до обробки земель з меншою продуктивністю, унаслідок чого виникає різниця у цінах виробництва на товар, який вироблено на різних ділянках землі. Цим він намагався пояснити зростання земельної ренти, цін на сільськогосподарську продукцію, зниження реальної зарплати. Класична спадщина Д. Рікардо і до нашого часу значною мірою визначає підхід до ренти.

Що стосується сучасних підходів світової економічної думки до проблеми земельної ренти, то найбільш визнаними є погляди основоположника теорії неокласичного синтезу, лауреата Нобелівської премії П. Самуелсона. Згідно з визначенням П. Самуелсона, земельною рентою є «орендна плата за земельну ділянку або доходи від володіння землею», причому виникає рента внаслідок нееластичності пропозиції землі, але оплачується в даному випадку «продуктивність акра орендованої землі».

Земля сільськогосподарського призначення в Україні належить до ринку чистої монополії. Держава може за допомогою політики цін ставити різні цілі: може встановити дуже низьку ціну, якщо земля має важливе значення для покупців, які не в змозі придбати її за повну вартість. Ціна може бути встановлена з розрахунку на відшкодування витрат або отримання високих доходів. А може бути і так, що ціна встановлюється занадто високою, маючи на меті зменшення продажу землі [17].

Для розрахунку земельної ренти, яка є одним із чинників формування ціни на землю, можна застосувати методика, що використовується у маркетинговому ціноутворенні.

Установлення завдань ціноутворення передбачає визначення мети держави, яку вона прагне досягти за допомогою встановлення цін на землю.



Рис. 1.4. Методика встановлення ціни на землю

Звичайно для цього роблять оцінку попиту і витрат відносно різних рівнів цін і обирають таку ціну, яка забезпечить максимальне задоволення потреб споживача. Визначення попиту на землю є одним з головних етапів визначення ціни на земельну ділянку.

Таким чином, при виборі того чи іншого методу оцінки земельної ділянки, в першу чергу необхідно окреслити мету оцінки, оскільки саме вона буде визначати економічну реальність отриманих у результаті оцінки даних. Так, наприклад, якщо оцінити земельну ділянку для визначення розміру фіксованого сільськогосподарського податку, достатньо скористатися методикою Державного комітету по земельних ресурсах. Якщо ділянка оцінюється для продажу, то необхідно встановити, чи продавалися в останній час ділянки по сусідству, і якщо так, то за якою ціною. Якщо ділянку планується використовувати для виробництва сільськогосподарської продукції або інших напрямів підприємницької діяльності, то оцінці підлягають прогнозовані доходи, які можна отримати, поклавши суму коштів, еквівалентну оцінюваним витратам, на депозитний рахунок у банк. Необхідно зауважити, що існують і більш складні способи оцінки земельних ділянок, проте і таких порівнянних розрахунків достатньо для прийняття рішення

стосовно необхідності придбання або оренди земельної ділянки з метою її включення до господарського обороту.

Наведені методичні підходи оцінки земельних ділянок не є чисто сільськогосподарськими, але, враховуючи той факт, що земля також не є виключно сільськогосподарським ресурсом, їх використання для оцінки сільськогосподарських угідь має сенс. У ринкових умовах виникає потреба в розподілі фінансових ресурсів між альтернативними проектами капіталовкладень. І для визначення доцільності інвестування важливо визначити вартість земельної ділянки з погляду агротехнічних характеристик і можливих напрямів подальшого використання оцінюваної ділянки. Від результатів оцінки земельної ділянки за ринково орієнтованими методиками та їх порівняння із цінами на землю, які реально склалися, може також залежати рішення товаровиробника про доцільність оренди відповідної земельної площі або придбання землі у власність.

У результаті проведеного аналізу можна зробити такі висновки:

1. Методика оцінки землі залежить від мети оцінки.
2. В умовах ринкової економіки будь-яка методика оцінки і встановлення ціни землі неможливе без використання поняття земельної ренти.
3. Земельна рента визначається факторами, що пов'язані з різною якістю землі (вищою, порівняно з гіршими земельними ділянками, родючістю; зручністю земельної ділянки для обробітку; вигіднішим розташуванням землі; умовами інтенсифікації виробництва) та особливостями використання в сільському господарстві капіталу (технічна побудова капіталу, ціна робочої сили та соціальні фактори її використання).
4. На розмір земельної ренти суттєво впливає співвідношення між цінами на сільськогосподарську продукцію та цінами на засоби її виробництва.
5. Фактори, які визначають земельну ренту, визначають також і ціну землі.

## 1.2. Інвестиції у земельний капітал: принципи і фактори оцінки

Ринкова вартість земельної ділянки залежить від попиту і пропозиції на ринку й характеру конкуренції продавців і покупців.

Ринкова вартість земельної ділянки не може перевищувати найбільш вірогідних витрат на придбання об'єкта еквівалентної корисності.

Ринкова вартість земельної ділянки визначається, виходячи з її якнайефективнішого використання, що є фізично можливим, економічно виправданим, фінансово здійсненим, відповідає вимогам законодавства, і в результаті розрахункова величина вартості земельної ділянки буде максимальною.

Виходячи з вищевикладеного, треба дати визначення ринкової вартості земельної ділянки. Ринкова вартість — найбільш імовірна ціна, за якою об'єкт оцінювання може бути відчужений на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють раціонально, оперують усією необхідною інформацією, а на величині ціни угоди не відбиваються будь-які надзвичайні обставини.

Адекватна методика масової оцінки сільськогосподарських угідь повинна ґрунтуватися як на специфічних принципах оцінювання, так і на принципах оцінки земельних ділянок.

Масова оцінка будується на тих самих основних принципах, що й індивідуальна оцінка, але береться до уваги ряд специфічних принципів.

Згідно з теорією оцінки, принципи оцінки — це основні економічні чинники, що визначають рівень вартості майна. Оцінювальні принципи відображають тенденцію економічної поведінки господарюючих суб'єктів, але не гарантують такої поведінки.

Специфічність масової оцінки [15] — це насамперед, принципи, вироблені економічною наукою і апробовані світовою практикою принципи оподаткування.

Інвестування у земельний капітал може здійснюватися на основі таких ресурсів (табл.1.1).



## Джерела інвестицій у земельний капітал

Джерело	Види ресурсів
Власний капітал	Прибуток, відшкодування збитків землевласникам і землекористувачам при відчуженні земель, грошові нагромадження і заощадження власників землі тощо
Залучений капітал	Банківські та бюджетні кредити
Позичковий капітал	Кошти, одержані від продажу акцій, пайові та інші внески громадян і юридичних осіб
Бюджетні кошти	Фінансування з державного чи місцевого бюджетів
Благодійна допомога	Безоплатні, благодійні внески, пожертвування організацій, підприємств і громадян

Кожне джерело інвестицій у земельний капітал має свою вартість. Власний капітал формує свою вартість, виходячи з норми прибутку, яку планує отримати власник капіталу. Вартість залученого капіталу визначається ставкою відсотку на кредитні кошти. Позичковий капітал має вартість у вигляді ставки за дивідендами, облігаціями і т.п. Бюджетні кошти можуть формувати вартість, виходячи зі середньої ставки оподаткування в країні. Благодійна допомога не має вартості фактично, проте при оцінці можуть бути застосовані середні показники прибутковості певного сектору економіки, в якому надається благодійна допомога.

Існування вартості інвестицій обумовлює необхідність оцінки інвестицій у земельний капітал. Актуальність визначення величини інвестицій у земельний капітал аргументується доцільністю оперування категоріями затрати-доходи при використанні землі, розуміння ефективності використання даного виду капіталу.

Для оцінки земельного капіталу як об'єкту інвестицій використовуються стандарти вартості майна:

1) ринкова оцінка – вартість, що визначається, виходячи з бажання продавця реалізувати земельну ділянку, а покупця її придбати. Тобто оцінка «невидимою рукою» ринку;

2) інвестиційна вартість – індивідуальна оцінка земельної ділянки, яка формується під впливом уподобань, нахилів, досвіду інвестора, його схильності до ризику;

3) внутрішня або фундаментальна вартість – визначається аналітично, виходячи з прогнозу формування прибутку від експлуатації земельної ділянки суб'єктом господарювання. Для того щоб розрахувати внутрішню вартість земельного капіталу потрібний доступ до всієї інформації, що характеризує об'єкт.

Методи визначення вартості земель, що являють собою об'єкт не тільки природи, а й господарювання, повинні враховувати сформовані історичні принципи, на підставі яких будуються економічні відносини з приводу земельних ділянок. Принципи оцінки земельних ділянок відображають напрям, тенденції поведінки господарюючих суб'єктів у ринковому середовищі.

За джерелами формування ці принципи можна представити в такому узагальненому вигляді:

- вони ґрунтуються на уявленнях користувача;
- пов'язані з вимогами ринкового середовища;
- пов'язані з особливостями об'єктів власності;
- впливають з вимоги найкращого і найбільш ефективного використання.

Зазначені принципи застосовні до всіх видів об'єктів оцінювання, їхній склад та практична спрямованість можуть змінюватися залежно від призначення оцінки і характеристик досліджуваного об'єкта.

У світовій практиці учасники земельного ринку виробили уніфікований набір фундаментальних оцінювальних принципів, які об'єднані в чотири взаємопов'язані групи. Найбільше вони застосовні до землі, як особливому об'єкту оцінювання.

Розглянемо сутність принципів за класифікаційними групами і зупинимося більш предметно на принципах оцінки, які встановлюються стосовно до земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Принцип корисності належить до принципів користувача і свідчить, що будь-яка земельна ділянка має вартість, якщо вона може бути корисною потенційному власникові для здійснення підприємницької діяльності. Саме корисність формує споживчу вартість об'єкта.

Принцип заміщення, що входить до групи принципів користувача, свідчить, що раціональний покупець не заплатить за об'єкт більше від мінімальної ціни за інший аналогічний об'єкт з такою самою корисністю. Максимальна вартість власності визначається найменшою ціною, або вартістю, за якою може бути придбане інше майно з еквівалентною корисністю.

Принцип очікування входить до групи принципів користувача і реалізується встановленням вартості об'єкта за поточною вартістю доходів або інших вигод, які можуть бути отримані в майбутньому від володіння земельною ділянкою.

Принцип залишкової продуктивності входить до групи принципів, зумовлених земельними ділянками під сільськогосподарськими угіддями. Він полягає в тому, що в основі вартості земельних ділянок лежить залишкова продуктивність, тобто розмір чистого доходу після оплати витрат на оборотний капітал, основний капітал, підприємницький дохід. Оскільки земля нерухома, то праця, капітал і управління як активні мобільні фактори застосовуються до неї в процесі підприємницької діяльності, і витрати цих факторів відшкодовуються насамперед, і тільки залишок доходу у вигляді ренти відноситься до землі.

Принцип вкладу, або граничної продуктивності, також належить до принципів, пов'язаних із земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Цей принцип проявляється через можливість збільшення або

зменшення вартості земельної ділянки під сільськогосподарськими угіддями за допомогою наявності або відсутності будь-якого додаткового фактора.

Принцип спадної або зростаючої віддачі відображає закономірність спадної граничної продуктивності: у міру збільшення інвестицій при незмінних інших факторах загальна прибутковість підвищується до певної межі, після чого темпи приросту вартості стають меншими від темпів додаткових витрат. Ця межа відповідає максимальній вартості земельної ділянки, а всі наступні додаткові вкладення в об'єкт вже не дають пропорційного збільшення прибутковості і, отже, відповідного збільшення вартості землі.

Принцип збалансованості виражається в тому, що існує певне оптимальне поєднання всіх взаємодіючих факторів підприємництва, які забезпечують максимальну вартість землі. Через зниження останніми роками в сільському господарстві рівня технічної оснащеності, зношеності матеріально-технічної бази, скорочення робіт по меліорації й хімізації землеробства рівень збалансованості основних факторів виробництва значно знизився. Така тенденція буде, очевидно, довготривалою, оскільки її не можна буде подолати за короткий строк.

Принцип оптимального розміру свідчить, що на будь-якому ринку існує оптимальний розмір площі земельної ділянки, який щонайкраще відповідає ринковим перевагам, типам землекористування, переважаючим умовам зовнішнього середовища і необхідний для ефективного використання різних видів нерухомості. Недостатній розмір ділянки знижує вартість об'єкта через брак місця на ній для різних цілей, а надлишковий — не приносить відповідного доходу.

Принцип економічного поділу і об'єднання майнових прав виражається в тому, що майнові права на земельну ділянку слід розділяти і об'єднувати так, щоб збільшити загальну вартість об'єкта.

Принципи зовнішнього ринкового середовища за інших рівних умов істотно впливають на вартість земельних ділянок, які володіють відносною недостатністю.

Принцип попиту та пропозиції виражається в тому, що ціна земельної ділянки визначається з урахуванням взаємодії ринку землі регіону або поселення.

Принцип конкуренції проявляється так: якщо прибуток на земельному ринку перевищує середній рівень, то загострюється конкуренція, що веде до збільшення пропозиції і зниження рівня прибутковості.

Принцип залежності означає, що вартість земельної ділянки залежить не тільки від його кількісних і якісних параметрів (розміру, функціонального призначення та ін.), а й від численних зовнішніх чинників — якості його місця розташування, відповідності фізичних параметрів ділянки, прийнятому в даному районі типом землекористування та близькості до економічного середовища та інфраструктури.

Принцип відповідності підтверджує правило про те, що максимальна вартість земельної ділянки утворюється тоді, коли її параметри й призначення відповідають потребам і очікуванням ринку. Позитивний вплив зовнішнього оточення або сусідніх об'єктів підвищує вартість гірших ділянок. Цей принцип проявляється через ефект прогресії і регресії.

Принцип зміни відображає динаміку зміни вартості земельних ділянок у часі внаслідок процесів, що відбуваються в ґрунті й зовнішньому середовищі у зв'язку з можливими змінами правових, соціально-економічних умов і найближчого оточення. Земля — єдиний актив, який не втрачає своїх корисних властивостей, а поліпшується природним шляхом при раціональному використанні. Вартість землі в часі потенційно не знижується, а підвищується через наростаючий дефіцит та інші фактори.

Принцип найкращого і найбільш ефективного використання визначається як імовірно найбільш вигідне і прибуткове використання

функціональних можливостей земельної ділянки, що забезпечує найвищу його вартість для власника і облік громадських інтересів на дату оцінювання.

Відповідно усі принципи оцінки вартості земельного капіталу доцільно об'єднати у три групи.

До першої групи належать принципи, що формують потенційну можливість для інвестора сформувавши уявлення про цінність землі як об'єкта інвестування, а саме:

- вигідність купівлі земельної ділянки, тобто корисність об'єкту у майбутній виробничій діяльності, що визначається, насамперед, можливістю генерування прибутку, потоку доходів;

- принцип очікування; дає можливість визначити поточну вартість майбутніх доходів та вигод, одержаних внаслідок використання землі як об'єкта інвестицій.

До другої групи принципів належать фактори, які формують оцінку землі:

- принцип економічної величини, або оптимального об'єму масштабу, тобто вибір розміру землі як об'єкта власності, його площі. Ефективність використання кожного гектару земельного капіталу залежить не лише від ринкової кон'юнктури, але і від виробничих можливостей інвестора (наявності виробничих фондів, трудових ресурсів, розміру вільних грошових ресурсів). Відповідно ефективний розмір земельного капіталу впливає на оцінку землі. Якщо пропозиція більша, ніж потрібний ефективний розмір земельної ділянки, то оцінка зменшується і навпаки;

- принцип оцінки залишкової продуктивності землі. Залишкова продуктивність земельної ділянки формується як чистий дохід, що залишився після вирахування витрат на оплату праці, капіталу, підприємницького хисту. Залишкова продуктивність земельного капіталу формується географічним розташуванням об'єкту оцінки.

До третьої групи принципів належать принципи, що визначають залежність величини вартості земельної ділянки від зовнішніх ринкових

факторів. До них належать принципи: залежності, конкуренції, зміни вартості. В основі принципу залежності твердження про залежність ціни землі від розвиненості інфраструктури розміщення об'єкту, наявних на даній території інших факторів виробництва. Конкурентне ринкове середовище суттєво впливає на вартість земельного капіталу, його ціну. Зміна вартості землі відбувається у результаті зміни її родючості, технологічних змін, цінами на продукцію сільського господарства. Отже, достатньо велика кількість факторів впливає на вартість земельного капіталу, а отже на величину інвестицій.

### **Висновки до розділу 1**

Земельний капітал – це особлива якість, часто властива органічній природі (і повною мірою неорганічній), завдяки якій підтримується органічне життя в умовах сприятливого зовнішнього середовища.

Для оцінки земельного капіталу як об'єкту інвестицій використовуються стандарти вартості майна:

1) ринкова оцінка – вартість, що визначається, виходячи з бажання продавця реалізувати земельну ділянку, а покупця її придбати. Тобто оцінка «невидимою рукою» ринку;

2) інвестиційна вартість – індивідуальна оцінка земельної ділянки, яка формується під впливом уподобань, нахилів, досвіду інвестора, його схильності до ризику;

3) внутрішня або фундаментальна вартість – визначається аналітично, виходячи з прогнозу формування прибутку від експлуатації земельної ділянки суб'єктом господарювання. Для того щоб розрахувати внутрішню вартість земельного капіталу потрібний доступ до всієї інформації, що характеризує об'єкт.

Методика оцінки землі залежить від мети оцінки. В умовах ринкової економіки будь-яка методика оцінки і встановлення ціни землі неможливе без використання поняття земельної ренти.

Земельна рента визначається факторами, що пов'язані з різною якістю землі (вищою, порівняно з гіршими земельними ділянками, родючістю; зручністю земельної ділянки для обробітку; вигіднішим розташуванням землі; умовами інтенсифікації виробництва) та особливостями використання в сільському господарстві капіталу (технічна побудова капіталу, ціна робочої сили та соціальні фактори її використання).

На розмір земельної ренти суттєво впливає співвідношення між цінами на сільськогосподарську продукцію та цінами на засоби її виробництва.

Фактори, які визначають земельну ренту, визначають також і ціну землі

Усі принципи оцінки вартості земельного капіталу доцільно об'єднати у три групи.

До першої групи належать принципи, що формують потенційну можливість для інвестора сформуванню уявлення про цінність землі як об'єкта інвестування, а саме:

- вигідність купівлі земельної ділянки, тобто корисність об'єкту у майбутній виробничій діяльності, що визначається, насамперед, можливістю генерування прибутку, потоку доходів;

- принцип очікування; дає можливість визначити поточну вартість майбутніх доходів та вигод, одержаних внаслідок використання землі як об'єкта інвестицій.

До другої групи принципів належать фактори, які формують оцінку землі:

- принцип економічної величини, або оптимального об'єму масштабу, тобто вибір розміру землі як об'єкта власності, його площі. Ефективність використання кожного гектару земельного капіталу залежить не лише від ринкової кон'юнктури, але і від виробничих можливостей інвестора (наявності виробничих фондів, трудових ресурсів, розміру вільних грошових ресурсів).



Відповідно ефективний розмір земельного капіталу впливає на оцінку землі. Якщо пропозиція більша, ніж потрібний ефективний розмір земельної ділянки, то оцінка зменшується і навпаки;

- принцип оцінки залишкової продуктивності землі. Залишкова продуктивність земельної ділянки формується як чистий дохід, що залишився після вирахування витрат на оплату праці, капіталу, підприємницького хисту. Залишкова продуктивність земельного капіталу формується географічним розташуванням об'єкту оцінки.

До третьої групи принципів належать принципи, що визначають залежність величини вартості земельної ділянки від зовнішніх ринкових факторів. До них належать принципи: залежності, конкуренції, зміни вартості. В основі принципу залежності твердження про залежність ціни землі від розвиненості інфраструктури розміщення об'єкту, наявних на даній території інших факторів виробництва. Конкурентне ринкове середовище суттєво впливає на вартість земельного капіталу, його ціну. Зміна вартості землі відбувається у результаті зміни її родючості, технологічних змін, цінами на продукцію сільського господарства. Отже, достатньо велика кількість факторів впливає на вартість земельного капіталу, а отже на величину інвестицій.

## РОЗДІЛ 2

### МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ УКРАЇНИ

#### 2.1. Методичні положення економічної оцінки інвестицій у земельний капітал

Земельно-оціночний процес як сукупність взаємопов'язаних і послідовних дій з установлення показників порівняльної оцінки земель включає такі етапи:

- підготовчі роботи;
- внутрішньообласне земельно-оціночне районування;
- збір і обробка вихідної інформації;
- групування та бонітування ґрунтів;
- визначення оціночних показників за ґрунтами та групами ґрунтів і складання оціночних шкал;
- визначення оціночних показників по господарствах та адміністративних районах;
- оформлення кадастрової документації з оцінки земель.

Кожний з етапів складається з конкретних дій щодо виконання земельно-оціночних робіт.

Підготовчі роботи включають виявлення наявності і визначення якості матеріалів попереднього обстеження, статистичних звітних даних, класифікації земель, бонітування ґрунтів.

Основну вихідну інформацію для проведення оцінки земель становлять матеріали державного обліку кількості і якості земель, агрокліматичні дані, матеріали ґрунтових та геоботанічних обстежень, річні звіти сільськогосподарських підприємств і додатки до них з використання зрошуваних, осушених земель, статистична звітність про внесення добрив. У певних випадках, особливо під час внутрішньогосподарської оцінки земель, додатково використовують матеріали паспортизації ланів, книжки історії

ланів, інші матеріали агрономічної та зоотехнічної служб, бухгалтерського обліку за внутрішньогосподарськими підрозділами [2].

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення обсягу земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою.

Організаційні заходи щодо проведення та оновлення нормативної грошової оцінки земель здійснює Держгеокадастр та його територіальні органи. Нормативна грошова оцінка земель (незалежно від категорії та місця розташування) підлягає щорічній індексації. Коефіцієнт індексації застосовується кумулятивно, залежно від дати проведення такої оцінки.

Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становили: 1996 рік – 1,703; 1997 – 1,059; 1998 – 1,006; 1999 – 1,127; 2000 – 1,182; 2001 – 1,02; 2005 – 1,035; 2007 – 1,028; 2008 – 1,152; 2009 – 1,059; 2010 – 1,0; 2011 – 1,0; 2012 – 1,0; 2013 – 1,0; 2014 – 1,249; 2015 – 1,433 (крім сільськогосподарських угідь) та 1,2 для с/г угідь (рілля, перелоги, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження); 2016 – 1,0 для с/г угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та 1,06 для земель несільськогосподарського призначення. Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалася.

Масово нормативну грошову оцінку земель сільгосппризначення проведено станом на 01.07.1995. В основу розрахунку покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель. Нормативну грошову оцінку

сільськогосподарських угідь (ріллі та перелогів, багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ) було проведено в цілому по Україні, АР Крим та областях, сільгоспідприємствах. Після набрання чинності Законом України “Про оцінку земель”, нормативну грошову оцінку земель с/г призначення було проведено лише за окремими земельними ділянками.

Середня по Україні нормативна грошова оцінка (НГО) ріллі та перелогів станом на 01.01.2018 року становила 27 520 грн/га. Найбільша НГО – у Черкаській (33 931 грн/га), Чернівецькій (32 991 грн/га) та Харківській (32 549 грн/га) областях, а найнижча – у Рівненській (22 050 грн/га), Волинській (21 607 грн/га) та Житомирській (21 165 грн/га).

Водночас середня по Україні НГО багаторічних насаджень становила 75 560 грн/га. Найбільшим цей показник був у Вінницькій (100 903 грн/га), Київській (95 962 грн/га) та Житомирській (94 710 грн/га) областях, а найнижчим – в Івано-Франківській (19 794 грн/га), Львівській (19 731 грн/га) та Тернопільській (19 436 грн/га).

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) проводиться з метою визначення розміру земельного податку, державного мита в разі міни, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізму економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Основний статистичний матеріал по господарствах збирається та обробляється за семирічний період, який є попереднім до року проведення земельно-оціночних робіт.

Під час підготовчих робіт необхідно також виготовити бланки земельно-оціночних формулярів для збору вихідної інформації з оцінки земель. В залежності від якості вихідної інформації та можливостей розробки на її підставі оціночних показників устанавлюється обсяг додаткових

дослідницьких робіт з корегування матеріалів ґрунтових, геоботанічних та інших досліджень, проведення вибірових обстежень окремих господарств для отримання необхідних даних щодо урожайності основних сільськогосподарських культур та витрат на відповідних групах ґрунтів, продуктивності кормових угідь.

Внутрішньообласне земельно-оціночне районування виконується на підставі загальної схеми природно-сільськогосподарського районування земельного фонду України. Земельно-оціночний район – це частина області з однорідними геоморфологічними, агрокліматичними та ґрунтово-меліоративними умовами, які впливають на спеціалізацію та рівень інтенсивності землеробства. Кордони оціночних районів по можливості суміщають з кордонами адміністративних районів, а при їх значній неоднорідності – з кордонами землекористувань сільськогосподарських підприємств. В окремих випадках при однорідності природно-економічних умов за один земельно-оціночний район може бути прийнята область у цілому [30].

При проведенні районування встановлюється належність господарства до відповідного типу виробничої спеціалізації. До складу земельно-оціночного району входять переважно підприємства з однорідною спеціалізацією. Однорідною вважається спеціалізація у тих випадках, якщо показники товарності і структури посівів культур коливаються у межах подвійного середньоквадратичного відхилення від середньої величини по району для великих вибірок господарств. Поряд з господарствами одного (іноді двох-трьох) основних типів виробничої спеціалізації, земельно-оціночний район часто включає окремі вузькоспеціалізовані господарства.

Внутрішньо обласний земельно-оціночний район є найменшою одиницею природно-сільськогосподарського районування. У межах оціночних районів здійснюється обробка та узагальнення вихідної земельно-оціночної інформації та розробка шкал оцінки сільськогосподарських угідь.

Існуючими методичними і технічними вказівками передбачено, що первинна обробка вихідної інформації включає:

- визначення по господарствах середніх за обраний період дослідження економічних показників з розрахунку на гектар сільськогосподарських угідь, окремих видів угідь та посівів основних сільськогосподарських угідь, за якими проводиться оцінка земель;
- розрахунок по господарствах показників, що характеризують структуру сільськогосподарських угідь, співвідношення оціночних груп ґрунтів за видами угідь, структуру посівних площ, спеціалізацію;
- розрахунок середніх показників, що характеризують основні ознаки та властивості ґрунтів за оціночними групами;
- визначення середніх показників за додатковою інформацією, пов'язаною з регіональними та практичними ознаками.

Валова продукція рослинництва, яка співвідноситься з ріллею, визначається сумуванням її кількості в кадастрових цінах за такими видами продукції: зернові і зернобобові (без кукурудзи і рису); рис; кукурудза на зерно; цукрові буряки (фабричні); льон-довгунець (соломка та насіння); табак; соняшник; картопля; овочі відкритого ґрунту; бахча продовольча; кормові коренеплоди та бахча кормова; багаторічні трави (сіно, насіння, солома, зелена маса, випас); однорічні трави (сіно, насіння, солома, зелена маса, випас); кукурудза на силос і зелений корм; інші культури, що вирощуються на ріллі.

Витрати щодо рослинництва на рільних землях, визначають їх сумуванням за видами продукції. До них додаються витрати за повністю загиблими посівами.

Валова продукція садів, виноградників та інших багаторічних насаджень та витрати щодо багаторічних насаджень визначаються на площу насаджень в плодоносному віці.

Бонітування та групування ґрунтів повинні забезпечити встановлення в кожній області системи земельно-оціночних одиниць, які відповідають потребам оцінки земель за видами угідь сільськогосподарських підприємств.

Склад інформації, що використовується при групуванні та бонітуванні ґрунтів, повинен забезпечити і їх генералізацію до рівня класів земель, і необхідну деталізацію оціночних показників за різновидами ґрунтів для внутрішньогосподарських потреб.

Для утворення переліку та визначення площ розповсюджених ґрунтів у складі різних видів сільськогосподарських угідь уточнюється їх обласний список. Вихідними матеріалами для його створення є великомасштабні ґрунтові карти окремих підприємств або ж адміністративних районів.

Групи ґрунтів, що включаються до систематичного списку, характеризуються показниками властивостей та ознак, які встановлені за ґрунтовими різновидностями. Для цього дані про властивості й ознаки ґрунтових різновидностей кожної групи узагальнюються в межах внутрішньообласних земельно-оціночних районів [14].

Основними критеріями об'єднання різновидів ґрунтів в оціночні групи виступають:

- 1) належність до однієї ґрунтово-кліматичної провінції;
- 2) генетична близькість ґрунтів, яка полягає у схожості: морфологічної побудови ґрунтового профілю; ґрунтоутворювальних порід і механічного складу ґрунтів; основних фізичних властивостей ґрунтів; показників хімічних, фізико-хімічних властивостей, вмісту і запасів поживних речовин;
- 3) рельєф, в умовах якого залягають ґрунти;
- 4) специфічні фізичні та хімічні властивості й особливості, які знижують родючість ґрунту, ускладнюють його використання та визначають потребу в тих чи інших меліоративних заходах.

На підставі показників агровиробничої характеристики ґрунтів для кожної оціночної одиниці (групи ґрунтів, ґрунтового різновиду) визначають загальні бонітувальні бали відносно головних сільськогосподарських культур або їх екологічних груп в оціночному районі.

Показники бонітетів за групами ґрунтів розраховуються відносно різних сільськогосподарських культур або їх груп на підставі кореляційно-

регресійного аналізу статистичної інформації про властивості ґрунтів та урожайності.

Провідні вітчизняні вчені пропонують визначати нормативну грошову оцінку землі через величину очікуваного чистого доходу від виробництва основних сільськогосподарських культур з одиниці земельної площі. Проте при дослідженні категорії чистого доходу виявилось, що вона є величиною змінною, яка залежить від матеріальних витрат на виробництво (вартість насіння, добрив, палива, затрат на оплату праці і нарахувань на неї, виробничих затрат та ін.), і в кожному конкретному випадку ці витрати будуть різними. Все визначається техніко-технологічними умовами виробництва, якістю насіннєвого матеріалу, запланованого розміру фонду оплати, витрат на запобігання екологічних ризиків та ін. Тобто виробництво однакової кількості сільськогосподарської продукції може супроводжуватися різними витратами, в результаті чого дохід може бути більший, а може бути і менший на однакових за якістю ґрунтах.

Виходячи з вищевикладеного, при визначенні нормативної грошової оцінки земель можна використовувати показник виробництва валової продукції, вираженої у грошах, за умови науково обґрунтованої системи удобрення ґрунту та сівозмін. Йдеться про те, що можна з року в рік вносити підвищені дози мінеральних добрив, підвищені дози гербіцидів і фунгіцидів та отримувати врожай зерна 70—80 ц/га, а можна, завдяки правильній системі сівозмін, без зайвого внесення мінеральних добрив, отримувати щорічно 40—50 ц/га зерна високої якості. Власне, такий підхід в економіці землекористування повинен бути пріоритетним при визначенні реального валового збору продукції.

Зростання вартості земельного капіталу, зумовленого підвищенням грошової оцінки земель, буде кореспондувати із зростанням обсягів надходжень від сплати податків до місцевих бюджетів, зросте мотивація до реалізації проектів раціонального використання і охорони земель, відпаде спокуса, у випадку зняття обмежень на купівлю/продажу земельних паїв,



скупки українських чорноземів, що складають 67% всіх сільськогосподарських угідь, олігархами, корупціонерами, іноземними громадянами та ін., оскільки за ці гроші можна купити землю у Європі, проте, як правило, значно гіршої якості.

Виходячи з того, що врожаєм соняшника у 25 ц/га, який, до того ж вирощується беззмінно 3—5 років на полі, виноситься 3 т гумусу, озимої пшениці врожайністю 60 ц/га, кукурудзи на зерно врожайністю 80 ц/га виноситься відповідно 1,5 і 3,0 т/га гумусу, можна зробити незаперечний висновок, що через 40—50 років різко знизиться продуктивність українських чорноземів, погіршиться якість вироблюваної сільськогосподарської продукції внаслідок зниження природної родючості ґрунтів. Вже сьогодні вміст гумусу у ґрунті, що дозволяє вирощувати сільськогосподарські культури, на межі критичного, беручи до уваги те, що згідно спеціальних досліджень він має складати більше 3,0—3,5 %. Відзначимо, що для формування відповідної урожайності сільськогосподарських культур незалежно від типу ґрунту з нього виноситься однакова кількість гумусу рослинами. Це означає, що на нечорноземних типах ґрунтів деструктивні процеси відбуваються ще скоріше — 20—25 років.

Крім того, важливий вплив на зменшення вмісту гумусу у ґрунті справляють процеси водної і вітрової ерозії, вимивання гумусу у процесі переміщення дощових і талих вод, зрошуваної води та ін. Відповідно до цього, у ґрунтах відбуваються незворотні процеси, які не дозволяють повернути властивості ґрунту до свого попереднього стану. Відсутність гумусу у ґрунті, або його зниження до критичного рівня блокуватиме засвоєння рослинами поживних речовин, що містяться у мінеральних добривах, але якщо і засвоять незначну частку, то рослинницька продукція буде малопрдатною для харчування через надмірну забрудненість баластними речовинами, похідними від добрив — це фтор, хлор, миш'як, кадмій, свинець, цинк та ін. [8, с. 41—42], що свідчитиме про приближення продовольчої катастрофи в Україні, зниження вартості земельного капіталу, втрату конкурентних переваг на

ринках продукції, зниження інвестиційної привабливості аграрного сектора економіки та ін. У широкому сенсі, ґрунт з головного засобу виробництва у сільському господарстві трансформується у просторово-операційний базис, відіграючи пасивну роль, стає лише місцем, де відбувається процес праці.

Не дивлячись на те, що дослідженням проблем родючості ґрунтів і можливостей гумусозбереження, що є ключовим у формуванні вартості земельного капіталу, приділено багато уваги та напрацювань, у науковому середовищі не запроваджено єдиного механізму розв'язання даної проблеми. В багатьох випадках суб'єкти господарювання на землі вдаються від одних крайнощів до інших, а саме: перехід від економіки до екології і навпаки. На фоні невирішених питань у землекористуванні вдаються до консервації земель шляхом припинення їх господарського використання на невизначений термін та залуження або заліснення. Такий підхід є методологічно не правильним, оскільки неприпустимо спочатку знищувати, а пізніше відновлювати ґрунти. Насамперед, потрібно виходити з принципу науково обґрунтованого, економічного використання землі, ким передбачається, що ніякі врожаї не варті виносу гумусу з ґрунту, його руйнації. Власне, й конкурентні переваги отримає той, хто раніше зрозуміє існуючі помилки у процесі використання землі.

Зрозуміло, для того, щоб контролювати процеси виносу гумусу з ґрунту врожаєм сільськогосподарських культур, необхідно мати щонайменше таку інформацію: види культур та їх перспективна урожайність, спосіб використання супутньої продукції та інформацію про гранулометричний склад ґрунту. Це явище не нове. Базуючись на конкретних дослідженнях, можна побачити, що найбільший винос гумусу з ґрунту супроводжується вирощуванням просапної групи культур, нагромадження забезпечується шляхом розміщення на орних землях багаторічних та однорічних трав і проміжне місце займає зернова група культур. Величина виносу гумусу з ґрунту є прямо пропорційна урожайності.

Наприклад, кукурудза на зерно для формування своєї врожайності у межах 50 ц/га виносить з ґрунту майже 2 т/га гумусу, а при врожайності 100 ц/га — 4 т/га.

Така закономірність простежується по інших сільськогосподарських культурах, але щодо багаторічних і однорічних трав ситуація зберігається протилежна: із збільшенням врожайності зростає нагромадження гумусу у ґрунті. Так, конюшина на зелену масу при врожайності 200 ц/га нагромаджує гумусу у кількості 1,6 т/га, при врожайності 300 і 400 ц/га — відповідно 2,2 і 2,8 т/га, що еквівалентно внесенню у ґрунт 44 і 56 т/га органічних добрив.

Враховуючи ту обставину, що процес гуміфікації кореневих решток багаторічних трав відбувається в середньому впродовж 3 років, то доцільним є проектування 4 спільних сівозмін, або чотирьохпільних ланок, з яких одне поле займають багаторічні трави, друге поле — зернові з метою підсіву у них трав. Посіви на інших двох полях визначається інтересами суб'єкта господарювання на землі. Такий методологічний підхід дозволить всім культурам сівозміни за ротацийний період отримати необхідну частину поживних речовин для формування урожайності без зниження гумусності ґрунту.

Зустрічається багато випадків недооцінювання суб'єктами господарської діяльності на землі ролі посівів багаторічних трав з причин відсутності тварин на їх утриманні. Відповідно до цього і відсутні стимули до використання частки землі для посівів трав. Але, на нашу думку, в розв'язанні цієї проблеми лежать прямі економічні мотиви, суть яких полягає у зростанні компенсаційної частки доданої вартості інших культур, що знаходяться у сівозміні з посівом багаторічних трав, завдяки підвищенню урожайності сільськогосподарських культур і їх якості, розміщених на ґрунтах забезпечених продуктами гуміфікації органічної маси, у даному випадку кореневих решток трав. Крім того, значну компенсаційну частку можна отримати завдяки реалізації багаторічних трав сільському населенню, яке не завжди забезпечене зеленими кормами і сіном.

Значний вплив на процес виносу гумусу з ґрунту справляє спосіб використання супутньої продукції: відчуження супутньої продукції, використання на корм і заорювання, попередньо переробленої супутньої продукції, як відходів від основної продукції, який у працях вітчизняних вчених має назву "рециклінг".

Відзначимо, що якщо винос гумусу урожаєм озимої пшениці при врожайності, наприклад, 50 ц/га за умови відчуження супутньої продукції (соломи) складатиме 1,2 т/га, то при використанні соломи на корм — 1,0 т/га і при її заорюванні — 0,5 т/га.

Для розкриття вагомості управління гумусним станом ґрунтів приведемо дані моделі визначення балансу гумусу на земельному масиві, яка демонструє, що баланс гумусу на земельному масиві, за умови використання супутньої продукції на корм тваринам, складає мінус 349 т, а при заорюванні супутньої продукції — мінус 219,3 т, тобто його дефіцит зменшився на 129,7 т, що в середньому на один гектар складає мінус 0,55 т.

Важливим джерелом усунення залишкового дефіциту гумусу у ґрунті, що складає 219,3 т є посів поживних культур на площі у 115 га. Такими культурами можуть бути однорічні трави, озимий ріпак та ін., які навіть при мінімальній їх урожайності — 100 ц/га, будучи приораними у ґрунт, забезпечать додаткове поповнення гумусу на рівні 230 тонн (115 га x 100 ц/га x 0,20 коефіцієнт гуміфікації), повністю компенсуючи його дефіцит.

Крім того, на площі 115 га зросте вміст гумусу у ґрунті завдяки кореневим решткам від однорічних трав.

Їх кількість, визначена на підставі розв'язання рівняння регресії, складатиме 2,5 т/га, або 0,5 т/га гумусу. Даний приклад засвідчує можливість моделювання бездефіцитного балансу гумусу у ґрунті, аналогів якого у вітчизняній науці немає, бо ніякі витрати не можуть бути такими великими, як безповоротня втрата гумусу у ґрунті. А тому в Україні є всі підстави переходу на модель сталого розвитку сільськогосподарського землекористування, що забезпечуватиме економічне зростання з одночасним створенням умов для

збереження навколишнього середовища та безпечних умов для проживання громадян країни.

Але мобілізація зусиль переходу до сталого розвитку сільськогосподарського землекористування, нарощування вартості земельного капіталу впирається у серйозну проблему, пов'язану з недооцінкою супутньої продукції (соломи) у процесах гумусоутворення. Вважається, що солома на полях країни, щорічна кількість якої складає понад 50 млн т є сміттям, яке потрібно спалювати з метою очистки полів для майбутніх посівів.

Для оцінки груп ґрунтів, які займають значну питому вагу у структурі ґрунтового покриву і різко відрізняються між собою за якістю, але сільськогосподарські підприємства мають відносно однорідні показники спеціалізації та рівня інтенсивності землеробства, застосовується метод структурної вибірки.

При застосуванні структурних вибірок особливе значення має контроль однорідності вихідних даних за об'єктами дослідження. Цей контроль здійснюється методом рангової кореляції, яка дозволяє залишати для розв'язання задачі лише ті господарства групи, в яких підвищення питомої ваги кращих земель супроводжується поступовим підвищенням урожайності й окупності витрат.

Проте система лінійних рівнянь множинної регресії не забезпечує отримання задовільних результатів розв'язання задачі для значної кількості груп ґрунтів з невеликою питомою вагою кожної з них в ґрунтовому покриві господарства. В таких випадках застосовуються малі структурні вибірки, формування яких забезпечується шляхом ступеневого відбору, послідовного розпорошення агрегованих груп ґрунтів у вибірках.

Коли неможливо на основі економічної інформації визначити оціночні показники для малорозповсюджених агрогруп ґрунтів, необхідно застосовувати дані прямого обліку, експертизи або аналогій на основі бонітування ґрунтів. Оціночна урожайність на цих ґрунтах визначається

шляхом порівняння балів їх бонітування та відповідних середніх балів бонітування за оціночним районом [28].

Ціна одного бала бонітування ґрунтів розраховується за виходом продукції з розрахунку на один бонітувальний бал в середньому за оціночним районом. Отримані значення показників оцінки земель за групами ґрунтів врівноважуються відносно відповідних середніх по земельно-оціночному району та зводяться в оціночні шкали. Допустимі розходження не повинні перевищувати 10–15%.

Шкали оцінки земель складаються по кожному земельно-оціночному району у вигляді таблиць, які включають основні показники оцінки земель за групами ґрунтів у складі різних сільськогосподарських угідь з їх розподілом на немеліоровані, зрошувані та осушені.

Оціночні шкали складаються в абсолютних величинах (ц/га, грн) та відносних показника (балах) при значенні еталонів, які приймаються за 100 балів. Внутрігосподарська оцінка земель зводиться до визначення показників порівняльної оцінки земельних ділянок за продуктивністю, ефективністю використання і дохідністю на основі затверджених шкал оцінки земель земельно-оціночного району з урахуванням технологічних властивостей і місцеположення земельних ділянок. Внутрігосподарська оцінка земель за продуктивністю (за величиною урожайності) культур при часткових оцінках та за вартістю валової продукції передбачає визначення середньозваженого бала земельних ділянок, масивів земель у залежності від якості окремих ґрунтових відмінностей.

Оціночні показники урожайності, валового продукту і диференціального доходу розраховують на підставі оціночних шкал для кожної групи ґрунтів певного виду угідь

Середні показники оцінки сільгоспугідь у цілому розраховують на підставі показників оцінки видів угідь, через визначення ваги усереднених ознак за площею цих угідь.

Середні показники окупності витрат за видами угідь господарства визначаються як відношення всієї вартості валової продукції в кадастрових цінах, яку отримали з оціночної групи ґрунту угіддя, до затрат на виробництво продукції на цьому сільгоспугідді.

Середні показники окупності затрат сільськогосподарських угідь у цілому розраховуються як відношення всієї вартості валової продукції з угідь, що оцінюються (в кадастрових цінах), до затрат виробництва на цих угіддях. В тих випадках, коли господарства земельно-оціночного району суттєво розрізняються за економічними факторами виробництва і показники оцінки для них неможливо отримати на основі статистичних вибірок та відповідних шкал оцінки по групах ґрунтів, для розрахунку показників урожайності, продуктивності по угіддях господарства використовують регресивні моделі, що відображують зв'язок виходу продукції з основними факторами виробництва.

Регресивні моделі забезпечують необхідну достовірність розрахунків за умов, якщо:

- 1) коефіцієнт варіації факторіальних ознак вище коефіцієнта варіації фактичної урожайності по господарству;
- 2) коефіцієнт парної кореляції між факторами є нижчим, ніж коефіцієнт кореляції між факторною ознакою та урожайністю певної культури;
- 3) за аналізованою сукупністю значення ознак відповідає закону нормального розподілу.

Розрахунок середніх по адміністративному району показників оцінки земель виконується шляхом усереднення відповідних показників по господарствах цього району; середніх по області – шляхом усереднення показників по району. Зведення даних по країні здійснюється на підставі показників оцінки по областях.

Для наочності, доступності, зручності в користуванні під час практичної діяльності дані внутрігосподарської оцінки земель, оцінки земель по адміністративних районах, областях, країні в цілому відображаються на

планово-картографічних матеріалах. У практиці земельно-оціночних робіт склалося два підходи до відображення даних оцінки земель на планово-картографічних матеріалах. Перший відзначається тим, що коли на плані даються показники кожної оцінюваної групи ґрунтів в цифровому вигляді (балах) і другий – оцінка груп ґрунтів дається завдяки зображенню якісного, локалізованого фону або штрихуванню у вигляді інтервальних груп цифрових величин.

## **2.2. Аналіз земельного капіталу України**

За розрахунками НАН України, вартість усієї ріллі, що займає 33 млн га у земельному фонді країни, – понад 300 млрд грн станом на початок 2012 року. З цієї площі 7 млн га знаходяться у державній власності й використовуються незаконно. Землю, на відміну від інших товарів, які мають ринкову вартість, вирізняють такі особливості, як обмеженість і сталість ресурсу. Продукцію за потреби завжди можна виробляти в потрібній кількості, а землі додати жодним способом неможливо. Проте існують ринкові інструменти, завдяки яким законними способами можна фактично продати будь-який товар, особливо обмежений кількісно.

Варто зазначити, що земля на біржах – унікальний товар, тому є можливість скористатися професійно підготовленою пропозицією продажу української землі за значно завищеними цінами. Це принесе в економіку України значні валютні кошти, які, очевидно, можна використати як для особистого збагачення громадян України, так і для започаткування приватного бізнесу, а головне – це створення платоспроможного попиту.

Дуже важливо є те, що державні органи абсолютно не працюють у вказаному напрямі, а знаходять дуже прості способи поповнення національного бюджету за рахунок одержання регулярних кредитних позичок у Міжнародному валютному фонді, Європейському фонді реконструкції та розвитку.



Торгуватися на біржі можуть тільки цінні папери на земельні ділянки. Земельні бони - найбільш оптимальні деривативи, оскільки проміжних деривативів не передбачено. Для підтримання номінальної ціни земельного бону головною умовою виставлення його на біржі повинна бути фізична оплата валютою власникові бону номінальної вартості та сплата в бюджет податкових платежів.

Зрозуміло, що обмеження мінімальної ціни земельного бону, який виставляється на біржу, різко знижує ліквідність усіх земельних дериватив, а це призводить до значного подовження термінів реалізації земельних бонів. На базі земельних бонів потрібно випустити похідні фінансові інструменти – земельні деривативи (англ. derivative). Як відомо, земельний дериватив – це договір реалізації двосторонніх прав, пов'язаних із безумовним виконанням зобов'язань, які залежать від зміни ринкової вартості земельного активу. А він є основою даного фінансового інструментарію, що обов'язково приводить кожен зі сторін договору до негативного або позитивного фінансового результату. Слід зазначити, що до одного базового активу – землі – можуть бути генеровані не один, а більше деривативів.

Механізм наповнення фінансово-біржових операцій ліквідними первинними цінними паперами давно вже відрегульований на продукування супутніх цінних паперів, таких як: варанти (англ. warrant – повноваження, довіреність – цінний папір, що дає його власникові право на купівлю деякої кількості акцій на певну майбутню дату за визначеною ціною), конвертовані в облігації, депозитарні розписки, кредитні похідні розписки. Дуже важливо, що реальна ліквідність похідних цінних паперів часто на порядок перевищує ліквідність самих первинних паперів, таких як земельні бони [30].

Важливо знати, що без уведення бонної системи в країні не відбувається процес об'єднання земель у руках держави, яка здатна і має можливість брати участь у біржових операціях одноосібно, володіючи величезним навіть за світовими економічними мірками ліквідним ресурсом – усією українською землею.

Земельний бон – вид приватизаційних паперів, що плануються до використання для обміну на документи, які засвідчують право власності на частину державного земельного фонду.

Заробити кошти на біржових ринках українському власникові паю в розмірі 2–2,5 га в принципі неможливо, але й господарювати ефективно на такому незначному клаптикові землі в сучасному високотехнологічному світі також неможливо. Всі інші моделі господарювання, що не включають становлення бонної системи в економічній моделі країни, є малопродуктивними і безперспективними.

Фактичне фізичне об'єднання земельних паїв нині неможливе через відсутність законодавчої бази й методик здійснення цього процесу, нерозуміння власниками важливості об'єднання, нестачу коштів і небажання уряду країни. Земельні бони дають змогу об'єднати всю українську землю не фізично, а на рівні деривативів, основним з яких є земельний бон.

Таблиця 2.1

Динаміка та структура земельного фонду України, 2000–2015 рр. [4]

Вид земель	2000		2010		2015		Відхилення 2015 р. , тис.га	
	Тис.га	%	Тис.га	%	Тис.га	%	2000	2010
Землі с/г призначення	13057,8	71,3	42791,8	70,9	42726,4	70,8	-331,4	-65,4
Лісовкриті площі	10413,6	17,3	10601,1	17,6	10633,1	17,6	219,5	32
Забудован іземлі	2456,2	4,1	2512,5	4,2	2552,9	4,2	96,7	40,4
Відкриті заболочені землі	947,2	1,6	979,9	1,6	982,3	1,6	35,1	2,4
Інші землі	1056,5	1,8	1046	1,7	1033,8	1,7	-22,7	-12,4
Землі під водою	2423,5	4,0	2423,5	4,0	2426,4	4,0	2,9	2,9
Усього	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,9	100,0	0,1	0,1

Протягом 2010–2015 рр. відбулося зниження площ під перелогами на 197,5 тис. га (45,8%), пасовищами – на 82,9 тис. га (1,5%), багаторічними насадженнями – на 32 тис. га (3,5%) та сіножатями – на 0,9 тис. га. Тобто

спостерігається зменшення площ, які сприяють відновленню родючого шару ґрунту та мають важливе екологічне значення.

Особливо загрозовано в цьому контексті постає проблема погіршення якості сільськогосподарських угідь. На основі даних агрохімічних обстежень спостерігається зниження вмісту у ґрунтах гумусу (0,5–0,6 т/га щорічно), що посилює мінералізацію ґрунтів, призводить до зниження родючості земель. Це, своєю чергою, призводить до щорічного недоотримання сільськогосподарської продукції в розмірі близько 3 млн. т умовного зерна. За останні 20 років вміст гумусу зменшився на 0,22%, що в розрізі держави оцінюється в 453,4 млрд. грн.

Динаміку вмісту гумусу в ґрунті можна описати за допомогою лінійного рівняння тренду, яке забезпечує достовірність результатів на рівні 95,32% (рис. 2.1). Даний екологічний аспект сільськогосподарського землекористування зумовлюється насамперед недосконалістю структури посівних площ, яка зазнала значних змін у напрямі збільшення частки культур, що користуються підвищеним попитом на ринку. Так, за період з 1990 по 2015 р. частка таких технічних культур, як кукурудза, соняшник, ріпак, мали чітку тенденцію до зростання.

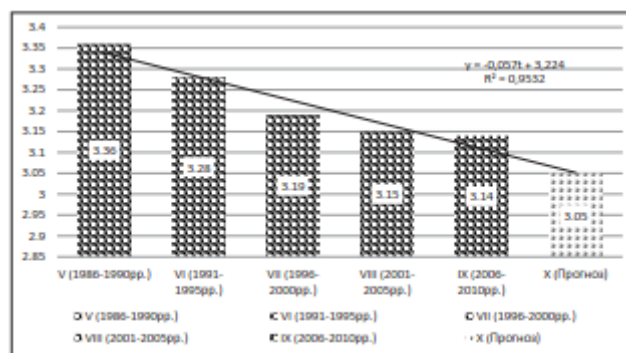


Рис. 2.1. Вміст гумусу в ґрунтах України за даними агрохімічних обстежень [5]

Формування врожаю названих культур відбувається за рахунок виносу з ґрунту значної кількості поживних речовин. Так, за середньої врожайності 15–20 ц/га соняшник і рапс виносять від 200 до 260 кг поживних речовин із

гектара. Отже, незважаючи на отриману економічну ефективність від даних заходів, екологічна загроза сільськогосподарському виробництву є значно вищою. В умовах відсутності законодавчого регулювання відповідальності за зниження якісних параметрів земельних ресурсів дане завдання переноситься на власників та орендарів. Із набуттям незалежності в Україні суттєво змінилася структура землевласників та землекористувачів.

Площа сільськогосподарських угідь на одного жителя в окремих країнах світу та Україні показана на рис. 2.2.

Як бачимо з рисунку 2.1.1, Україна займає четверте місце в світі за обсягом сільськогосподарських угідь з розрахунку на одного жителя, а за обсягом ріллі на одного жителя – друге місце. Однак наведенні показники свідчать не лише про забезпеченість великими обсягами землі всіх жителів країни та про достатність сільськогосподарських угідь для розвитку сімейного фермерства, а й про відсутність резервів для росту, адже тільки в Україні та Фінляндії з числа наведених країн обсяги ріллі з розрахунку на одного жителя, на 0,02% є меншим, ніж обсяг сільськогосподарських угідь. Це свідчить про велику завантаженість на ґрунти та про необхідність розробки і реалізації державних програм з охорони ґрунтів.

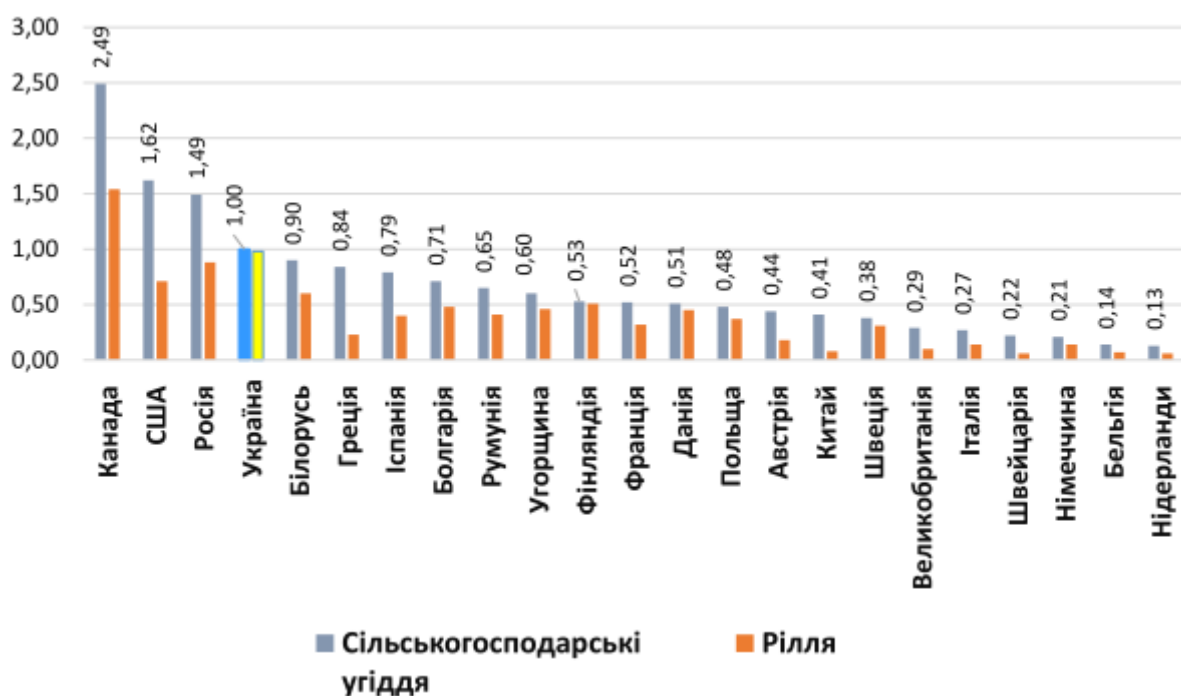


Рис. 2.2. Площа сільськогосподарських угідь на одного жителя в окремих країнах світу та Україні

З переходом до ринкової економіки такі великі обсяги земельних ресурсів України стали об'єктом гострих політичних дискусій щодо їх перерозподілу між різними категоріями власності та між громадянами країни, а також дискусій щодо створення ринку землі, які з участю Міжнародного валютного фонду активізувалися й сьогодні.

Земельна реформа в Україні була започаткована у березні 1991 року прийняттям Земельного Кодексу України (нова редакція була прийнята в 1992 році), яким було врегульовано напрями реформування монопольного права держави на землю та визначені три форми власності: державну, колективну та приватну.

В результаті проведення земельної реформи в Україні було сформовано основи нових земельних відносин та нового земельного устрою, який передбачав поступову передачу державної та колективної власності на землю в приватну власність, що впродовж кількох наступних років призвело до суттєвих змін у структурі власності земельного фонду (рис. 2.3).

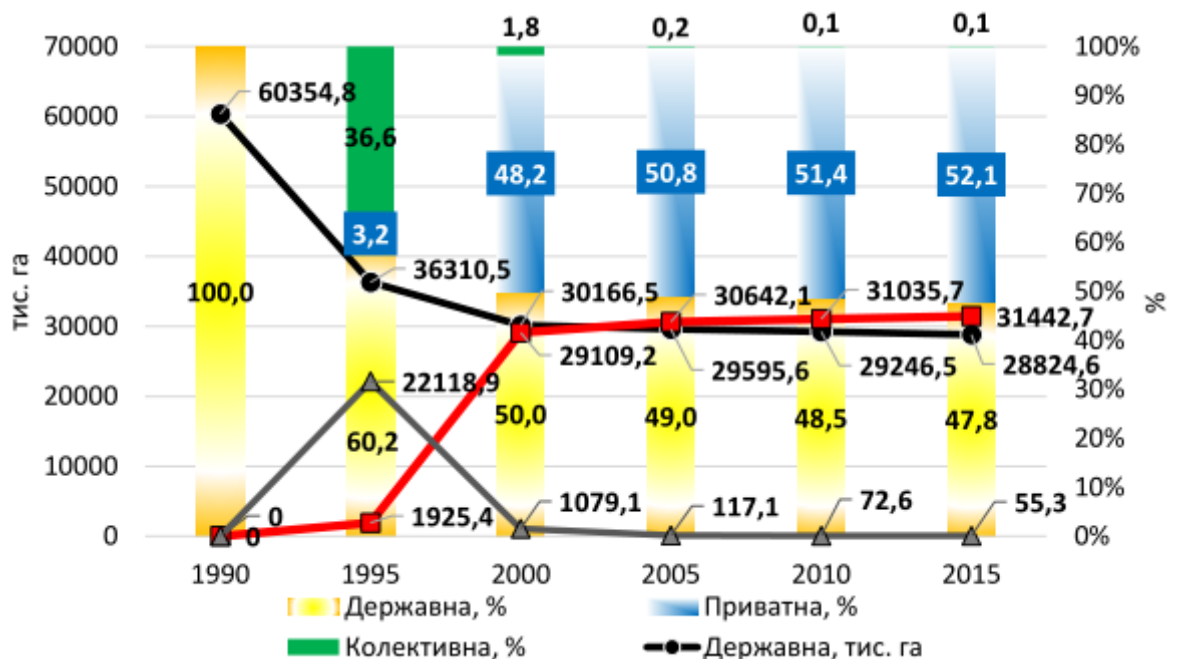


Рис. 2.3. Динаміка зміни структури земельного фонду України за формами власності у 1990-2015 роках

Як бачимо з рисунку 2.3, впродовж 10 років з початку земельної реформи частка приватної власності на землю досягла 50%, а станом на 1.01.2016 року ця частка становить 52,1%, або 31442,7 тис.га від загальної площі земель України. Однак, аналізуючи структуру розподілу земельної площі сільськогосподарських угідь між сільськогосподарськими підприємствами можна зробити висновок, що державним підприємства належить тільки 2% площі земель сільськогосподарського призначення, приватні підприємства займають 46%, громадянам належить 37% та 15% іншим користувачам (рис. 2.4).

Однією із негативних тенденцій, що впливають на структуру земельного фонду України є динаміка перерозподілу площі сільськогосподарських угідь серед діючих сільськогосподарських підприємств в напрямку великих агрохолдингів.

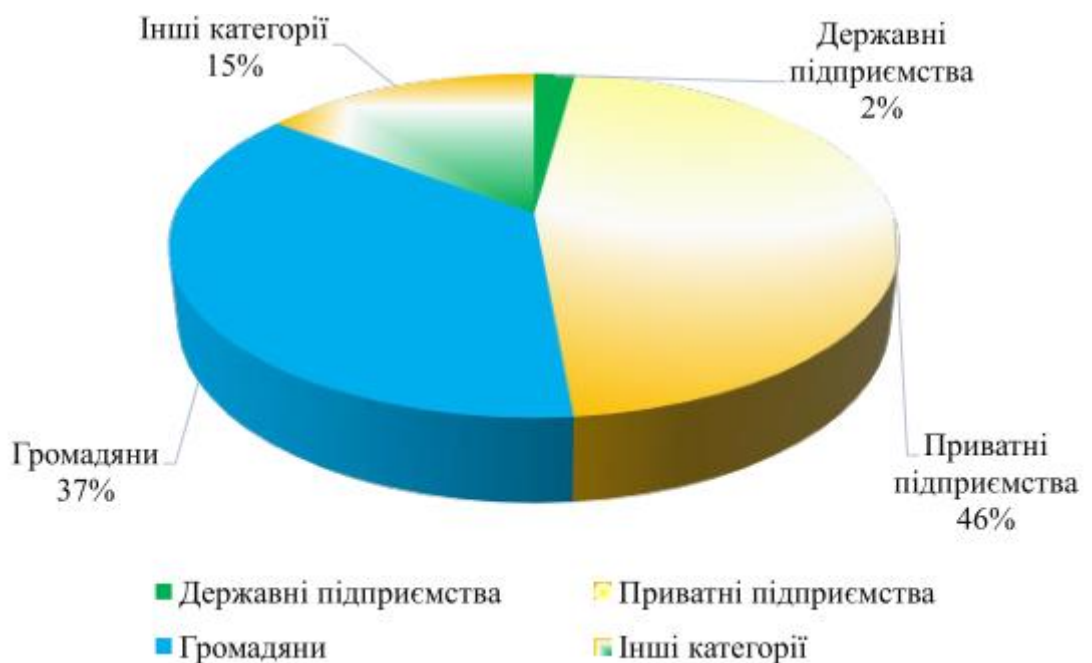


Рис. 2.4. Розподіл земельної площі сільськогосподарських угідь у 2015 році

Таблиця 2.2 показує, що за дев'ять років кількість підприємств, земельний банк яких становить понад 10000 га збільшився на 97 одиниць, а їхній земельний банк – на 2 млн. 622 тис. га, до 3 млн. 528 тис. га, що становить 17% від загальної площі 22 сільськогосподарських угідь (в 2007 році ця частка становила 4,4%).

Окрім цього, варто звернути увагу на зростання концентрації площі сільськогосподарських угідь у найбільших аграрних підприємствах України. Так, в станом на 1.01.2016 року лише 3% (1382 підприємства) від загальної кількості сільськогосподарських підприємств контролювали 47% всіх сільськогосподарських угідь України, в той час як станом на 1.01.2008 року ця частка становила 38%, однак кількість підприємств була більшою на 200 одиниць.

Однак офіційна державна статистика при зведенні статистичних даних щодо кількості сільськогосподарських підприємств та їх земельного банку не враховує структури агрохолдингів, які можуть складатися із певної групи компаній в які входять від декількох підприємств до декількох десятків підприємств, що не дає змоги детально проаналізувати розподіл земельного фонду між підприємствами, які належать одному власнику або групі власників.

Таблиця 2.2

Розподіл діючих сільськогосподарських підприємств за розміром  
сільськогосподарських угідь у 2007 та 2015 роках

	Усього		Відсотків до загальної кількості		Площа с/г угідь, тис. га		Відсотків до загальної площі с/г угідь підприємств	
	2007	2015	2007	2015	2007	2015	2007	2015
Підприємства, що мали с/г угіддя	51456	43665	88,1	84,1	20491,0	19970,9	100,0	100,0
у тому числі площею, га								
до 5,0	6147	4374	10,5	8,4	19,7	14,4	0,1	0,1
5,1–10,0	4307	3253	7,4	6,3	34,1	26,2	0,2	0,1
10,1–20,0	5159	4406	8,7	8,5	79,8	69,1	0,4	0,3
20,1–50,0	14525	12346	24,9	23,8	553,6	469,9	2,7	2,4
50,1–100,0	4798	4916	8,2	9,5	343,1	358,1	1,7	1,8
100,1–500,0	7683	6971	13,2	13,4	1867,9	1706,3	9,1	8,5
500,1–1000,0	2898	2472	5,0	4,8	2091,0	1761,4	10,2	8,8
1000,1–2000,0	2952	2446	5,1	4,7	4226,9	3510,3	20,6	17,6
2000,1–3000,0	1389	1099	2,4	2,1	3399,3	2659,1	16,6	13,3
3000,1–4000,0	721	517	1,2	1,0	2474,0	1789,7	12,1	9,0
4000,1–5000,0	392	282	0,7	0,5	1755,2	1259,1	8,5	13,3
5000,1–7000,0	293	281	0,5	0,5	1696,3	1646,4	8,3	8,2
7000,1–10000,0	128	141	0,2	0,3	1044,7	1172,3	5,1	5,9
більше 10000,0	64	161	0,1	0,3	905,4	3527,9	4,4	17,7
Підприємства, що не мали с/г угідь	6931	11,9	11,9	-	-	-	-	-

Так, за даними Інтернет-сайту Latifundist.com земельний банк Top-20 найбільших агрохолдингів України складає 20% всіх сільськогосподарських угідь, на інші більш ніж 40 тис. підприємств припадає 80% земельного банку, що свідчить про загрози концентрації сільськогосподарських земель у великих землевласників (рис. 2.5).

За рахунок «ефекту масштабу», фінансових та технічних можливостей агрохолдинги продовжують збільшувати свій земельний банк, а решту підприємств внаслідок відсутності доступних кредитних ресурсів, дешевої вітчизняної сільськогосподарської техніки, скасування спеціального режиму



оподаткування змушені віддавати свою землю у суборенду агрохолдингів або взагалі припиняти діяльність. За даними Державної служби статистики України кількість підприємств, які мали сільськогосподарські угіддя з 2007 по 2016 рік зменшилася на 7791 підприємство.

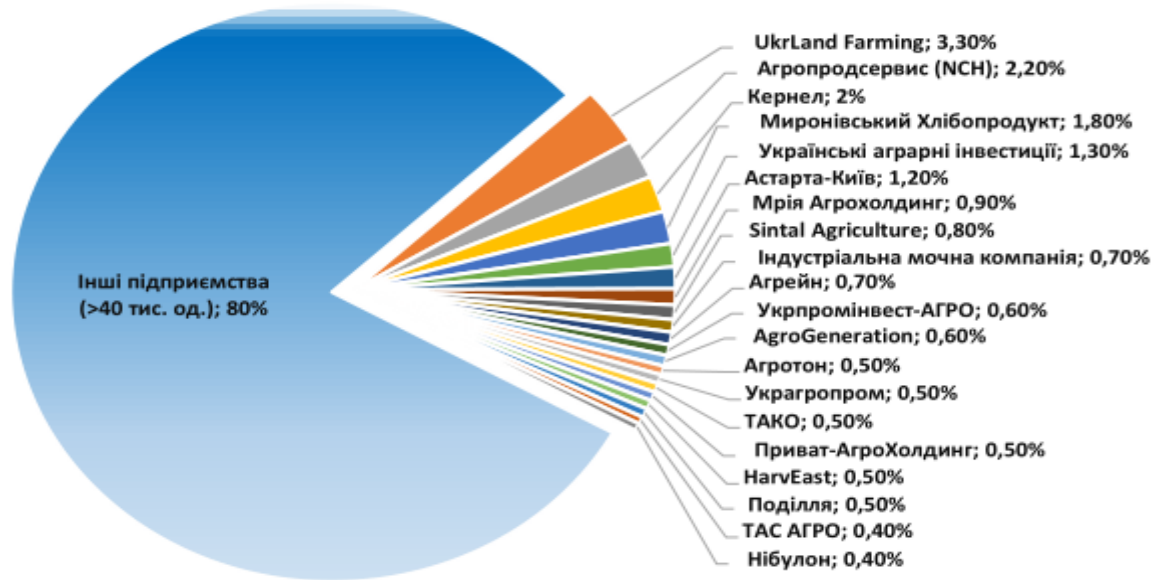


Рис. 2.5. Частка земельного банку Топ-20 агрохолдингів України у сукупному обсязі сільськогосподарських угідь станом на 1.01.2016 року

Кількість діючих сільськогосподарських підприємств за організаційними формами суб'єктів економіки також показує негативну динаміку, особливо в період кризи 2014-2015 років, адже у зв'язку із трикратною девальвацією гривні, підприємства, діяльність яких спрямована на внутрішній ринок та у своїй роботі використовують імпортовану техніку і запасні частини, зазнали збитків.

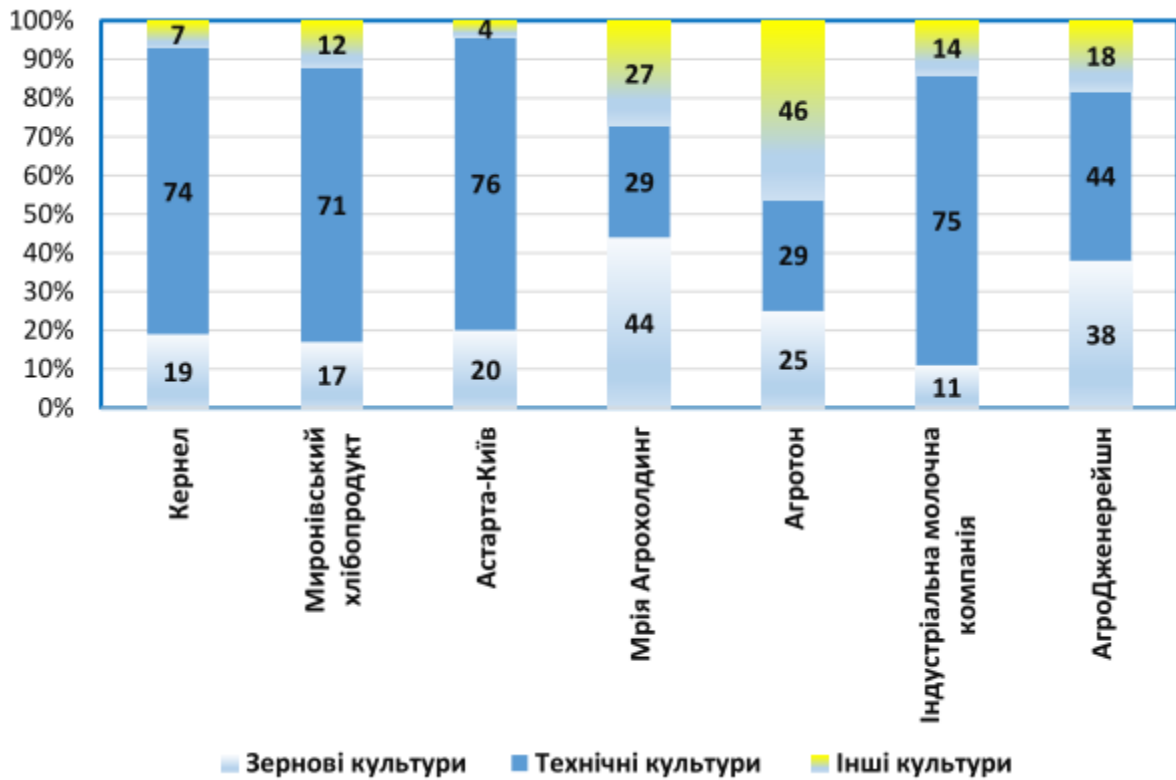


Рис. 2.6. Структура посівних площ найбільших агрохолдингів в Україні

Таблиця 2.3

Обсяг земельного банку та структура посівних площ ТОП-9 агрохолдингів

Назва агрохолдингу	Обсяг земельного банку, тис. га.	Структура посівних площ у 2016 році, %					
		Зернові (пшениця)	Соняшник	Соя Рапс	Кукурудза на зерно	Цукровий буряк	Інші
UkrLandFarming	654						
Агропросперис (NCH)	430						
Кернел	385	19	16	17	41	-	7
Миронівський хлібопродукт	355	17	19	17	35		12
Астарта-Київ*	250	20	13	16	25	22	4
Мрія Агрохолдинг**	185	44	17	9	1	2	17
Агротон	151	25	28	0	1	-	46
Індустріальна молочна компанія	137	11	18	5	52	-	14
АгроДженерейшн	127	38	27	12	5	-	18

Таблиця 2.4

## Фінансові результати діяльності агрохолдингів

Назва агрохолдингу	Фінансовий результат діяльності, млн. дол. США			
	2013	2014	2015	2016
Кернел	111,6	-98,3	106,9	225,5
Миронівський хлібопродукт	-13	60	-125,7	59,2
Астарта-Київ*	22,3	-68,1	15,9	82,6
Мрія Агрохолдинг**	88,5			
Агротон	-5,7	-80,4	-9,6	21,1
Індустріальна молочна компанія	26,6	25,9	44,7	35,8
АгроДженерейшн	-22,6	-21,7	-7,9	-0,9

Особливо це стосується фермерських господарств, для яких підвищення цін на пальне, мінеральні добрива, ремонт стало занадто обтяжливим, що стало однією з причин закриття 1902 фермерських господарства.

З 2015 до 2017 р. на аукціони було виставлено для продажу прав оренди державних та комунальних земель: 7 371 ділянок с/г земель (155 864 га) і 2 873 ділянок земель несільгосппризначення (6 040 га). Результативними (зі статусом “Торги відбулися”) були 69% усіх торгів. Відповідно, через аукціони продано прав оренди на 7 083 земельних ділянок загальною площею 107 571 га, з них площа сільськогосподарських становить 103 822 га. У державній власності перебуває 10,4 млн га с/г земель, тобто 25% всіх сільгоспземель в Україні.

Частина їх перебуває в користуванні державних підприємств та є землями запасу, щодо яких ухвалюються рішення про передачу їх у користування. Передача в оренду земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на конкурентних засадах

шляхом проведення земельних торгів, відповідно до порядку, визначеного Главою 21 Земельного кодексу України, – крім випадків, передбачених земельним законодавством.

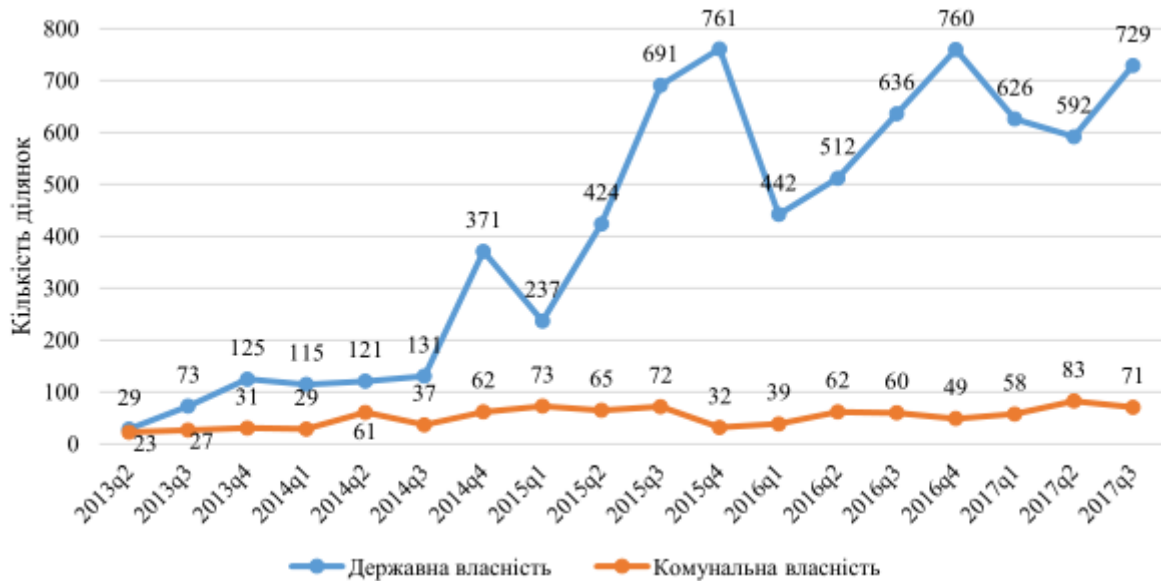


Рис. 2.7. Кількість земельних ділянок державної та комунальної форми власності, наданих в оренду через аукціони в Україні, II квартал 2013 – III квартал 2017

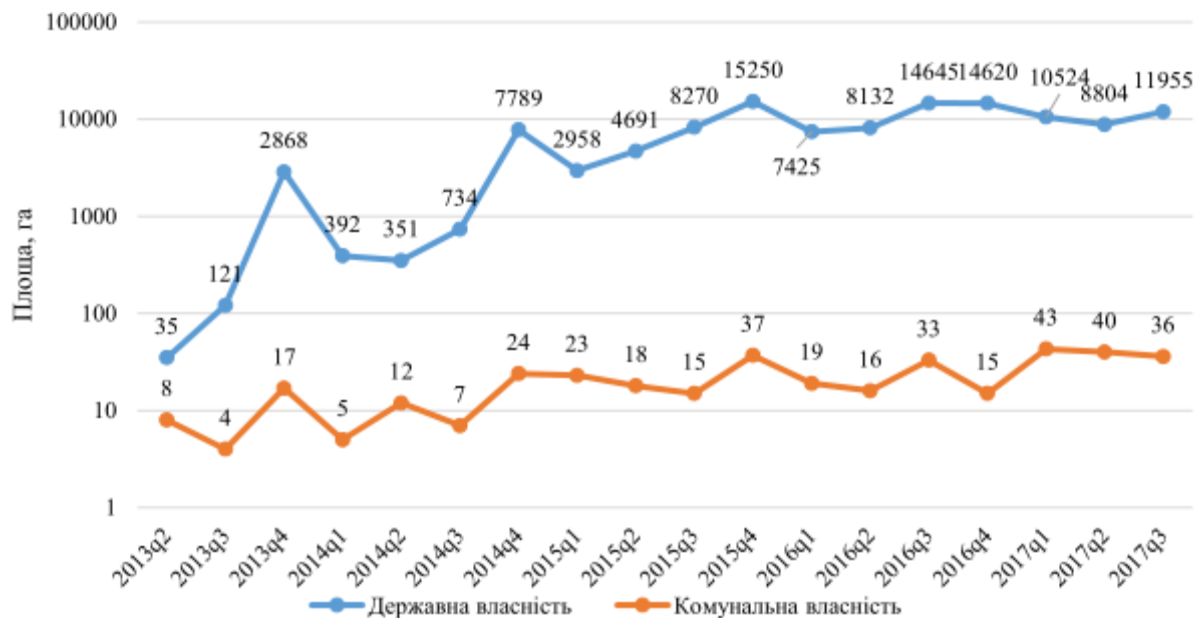


Рис. 2.8. Площа земельних ділянок державної та комунальної форми власності, наданих в оренду через аукціони в Україні, II квартал 2013 – III квартал 2017, га

Рис. 2.7-2.8 демонструють розподіл кількості та площ земельних ділянок державної і комунальної форм власності, наданих в оренду через аукціони. Кількість проведених аукціонів з державними землями в 10 раз більша, ніж з комунальними, а площі – відповідно в 630 разів. Причина в тому, що у структурі земель державної власності сільгоспземлі складають 99%, тоді як у комунальній власності переважають несільськогосподарські, які, зазвичай, мають меншу площу. Кількість ділянок земель державної власності у понад 10 разів більше, ніж ділянок комунальної власності.

Рис. 2.9 відображає динаміку передачі земель в оренду через аукціони за період II квартал 2013-III квартал 2017. За період спостерігається тенденція до збільшення в IV кварталі кожного з років кількості та площ земельних ділянок, права на які продано через аукціони. Ця тенденція пов'язана з тим, що на с/г землях у цей період уже завершено збір врожаю сільгоспкультур, і господарства починають планування та формування земельного банку на наступний сезон.



Рис. 2.9. Площі с/г і не с/г земель, орендованих через аукціони, які відбулися у II кварталі 2013 – III кварталі 2017, га

Найбільше земель сільгосппризначення передано в оренду в Одеській, Херсонській, Чернігівській та Волинській областях через аукціони, тоді як несільськогосподарського – у Дніпропетровській, Львівській, Кіровоградській та Черкаській областях.

Табл. 2.5 містить інформацію про райони та міста з найбільшим відсотком державних земель, переданих в оренду через аукціони (по відношенню до загальної площі земель району).

Таблиця 2.5

Райони та міста з найбільшим відсотком державних земель, переданих в оренду через аукціони, II квартал 2013-III квартал 2017 рр.

	Середнє національне значення, %	Райони з найвищим значенням, %
Райони	Земель с/г призначення (0,72 %)	Котовський (Одеська) -13,65 Красноокнянський (Тернопільська) – 3,2 Іванівський (Херсонська) – 1,1
	Земель не с/г призначення (0,12 %)	Красноокнянський (Тернопільська) – 1,1 Рожищенський (Волинська) – 0,9 Миколаїв (Миколаївська) – 0,4
Міста	Земель с/г призначення (0,94 %)	Володимир-Волинський (Волинська) – 3,5 Новоград-Волинський (Житомирська) – 1,6 Кам'янець-Подільський (Хмельницька) -0,6
	Земель не с/г призначення (0,02 %)	м.Київ – 3,9 Южне (Одеська) -0,7 Жовті води (Дніпропетровська) – 0,3

Табл. 2.6 та рис. 2.10 показують порівняння середніх значень орендної плати за 2017 рік – за 1 гектар державних сільгоспземель, наданих через аукціони, залежно від терміну оренди. 93,7% договорів оренди було укладено на термін до 10 років, середній розмір орендної плати в цій групі становив 2765 грн/га, а частка площ – 97,9%. 3,2% договорів було укладено на термін від 10 до 20 років, середній розмір орендної плати – 4081 грн/га, частка площ – 1,4%. Найнижча середня орендна плата – у договорах оренди, наданих через аукціони на 49 років: 1137 грн; частка таких договорів і площ найменша – відповідно 0,8% та 0,2%.

Таблиця 2.6

Середнє значення орендної плати за 1 га державних с/г земель, наданих в оренду через аукціони, 2017 р.

Термін оренди	Частка договорів, %	Частка площ, %	Середній розмір орендної плати за 1 га, грн	Максимальний розмір орендної плати за 1 га, грн..	Мінімальний розмір орендної плати за 1 га, грн.
0-10	93,7	97,9	2765	20941	258
11-20	3,2	1,4	4081	31120	619
21-30	2,3	0,5	4881	46799	583
31-49	0,8	0,2	1137	4917	652

Рис. 2.10 демонструє ціни оренди с/г земель за формою власності. При цьому, за даними Держагеокадастру, у більшості випадків орендна плата, визначена через аукціони, є вищою. Так, у 2017 році середня вартість оренди державних земель без проведення земельних торгів становила 952 грн/га, а наданих в оренду через аукціони – 2249,8 грн/га.

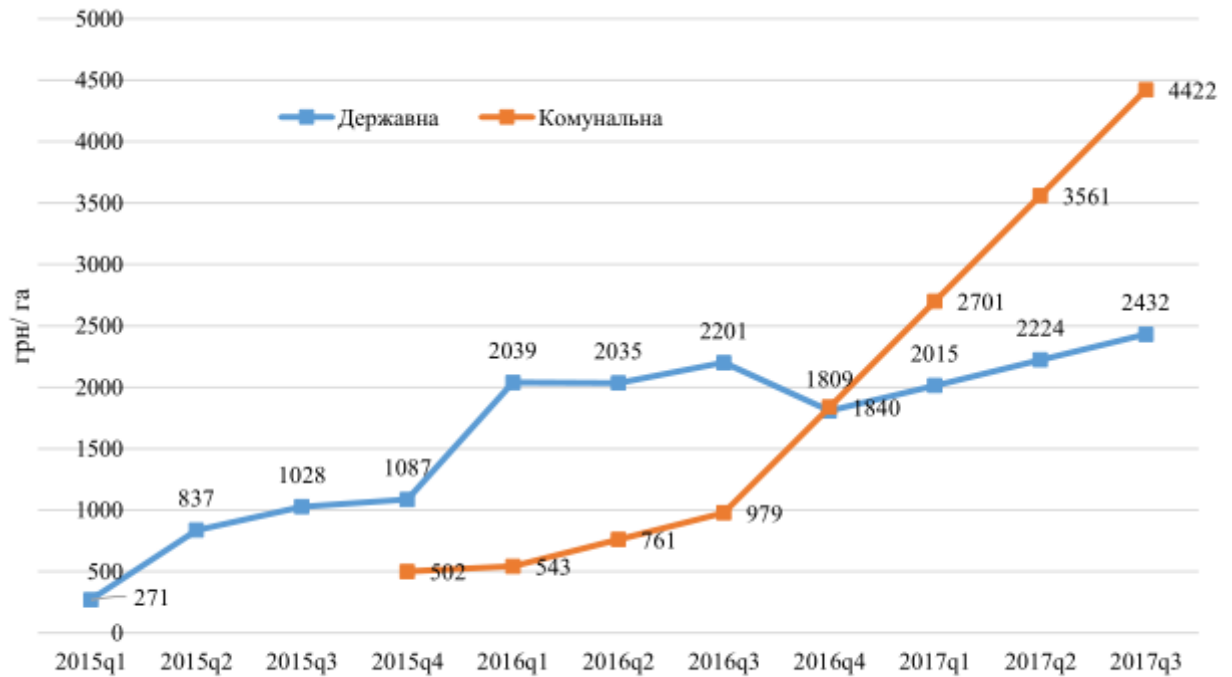


Рис. 2.10. Порівняння орендної плати для земель с/г призначення (медіанні значення), 2015 – III квартал 2017 р., грн/га

Загальна кількість транзакцій зі зміною власника або користувача земельних ділянок як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення, за період січень 2013 – червень 2017 рр. має тенденцію до зростання: у 2016 році їх було зареєстровано 2 102 880, що на 946 517 транзакцій більше, ніж було у 2015 році.

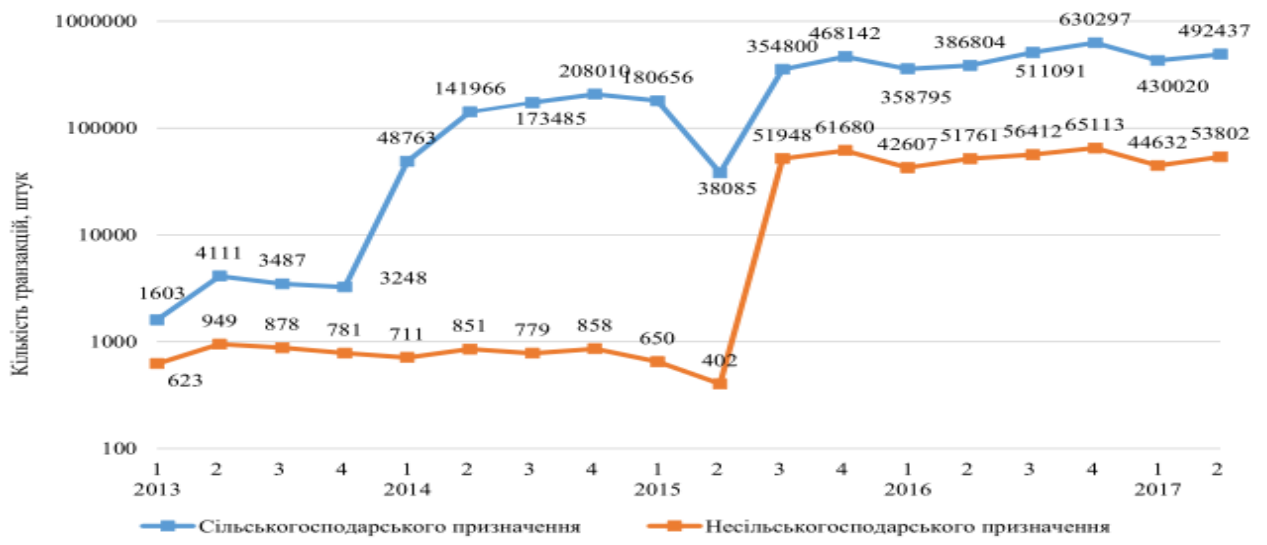


Рис. 2.11. Загальна кількість транзакцій зі зміною власника/користувача земельної ділянки, в цілому по Україні, за період



Середній приріст загальної кількості транзакцій щодо с/г земель за цей період становить близько 8%, але варіюється від – 32% (у I кварталі 2017) до 32% (у III кварталі 2016); для не с/г земель – у середньому близько 3%, з варіацією від - 31% (у I кварталі 2017) до 21% (у II кварталі 2016).

Табл. 2.7 надає середні значення частки транзакцій кожного виду у загальній їх кількості, за цільовим призначенням земель.

Найбільшу частку всіх транзакцій щодо с/г земель складає оренда (76,1%), а несільськогосподарські землі найбільш активно купують та продають (36,8% транзакцій). Транзакції міні-дарування також більш популярні для не с/г земель (15,3%) а щодо с/г земель – їх лише 1,6%.

Таблиця 2.7 – Частка видів транзакцій у загальній кількості, за цільовим призначенням земель, %, липень 2015 – червень 2017 рр.

Транзакції землі	С/г	Не с/г
Купівля-продаж	313	36,83
Спадщина	18,33	26,67
Міні-дарування	1,61	15,34
Іпотека	0,05	1,8
Оренда	76,11	19,32
Емфітевзис	0,77	0,03

Найбільші площі земель обох типів передаються в оренду (так, у 2016, – 84,6% с/г та 44,4% не с/г земель). На другій позиції за актуальністю для сільгоспземель – транзакції передачі земель у спадщину, а для несільськогосподарських – купівлі/продажу (у 2016 році – відповідно 14,8% та 28,7%). Найменша площа (як і найменша кількість) с/г земель передається в заставу чи іпотеку (0,01% у 2016), а несільськогосподарських – за договором емфітевзису (0,3% у 2016).

В Україні за III–IV квартали 2015 року було продано 66 518 ділянок земель різних категорій (7,1% від усіх транзакцій); з них 38 % – сільгоспземлі, а 62 % – несільськогосподарські. За 4 квартали 2016 року їхня кількість склала 138 097, а за перші два квартали 2017 року – 66 378 земельних ділянок, при

цьому пропорція дещо змінилася, і частка с/г земель збільшилася спочатку до 42%, а потім до 45%, а несільгоспземель відповідно зменшилася до 58%, а потім 55%.

Найбільшу кількість земельних ділянок у 2016 році було продано у Київській, Дніпропетровській та Одеській областях – відповідно 20,8%, 5,8% та 5,5% від усіх транзакцій купівлі-продажу; найменшу – в Чернівецькій, та Луганській, Тернопільській та Луганській областях (2,1%, 1,1% та 0,9%).

Серед загальної кількості проданих земельних ділянок переважають землі несільгосппризначення, що зумовлено мораторієм на купівлю-продаж сільгоспземель. Однак середньо кварталний темп свідчить про зростання кількості проданих ділянок насамперед сільгосппризначення – серед них приріст склав 798 ділянок (10%), а серед несільськогосподарських – 281 (5%). Також помітні сезонні коливання; так, у 2016 році на I квартал припадає найменша кількість транзакцій (-7,4% від середньоквартальної у 2016 році), а найбільша – на IV (+4,2%).

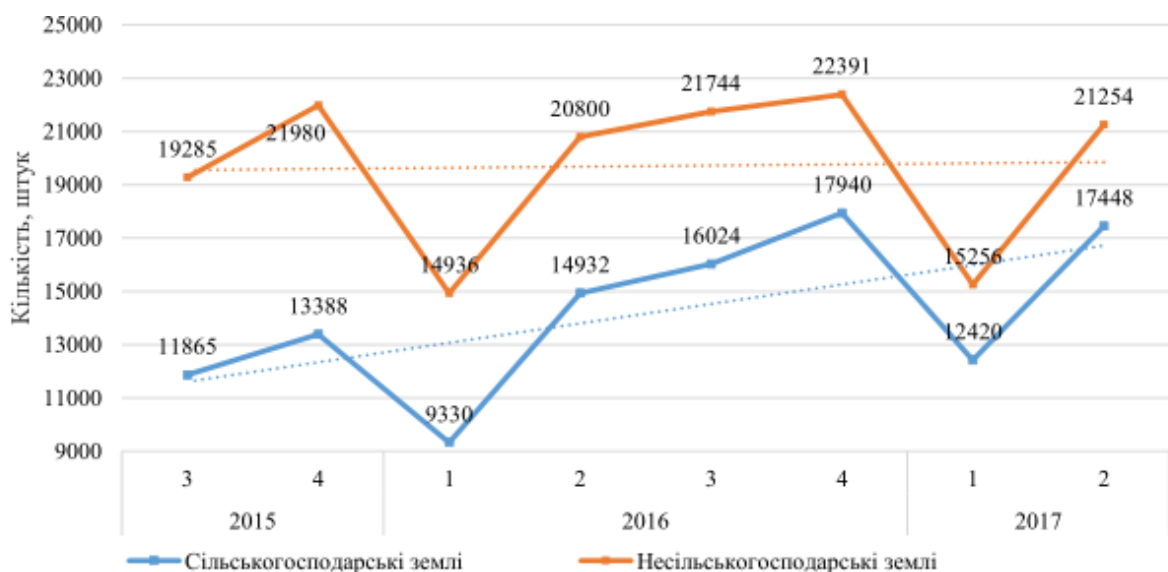


Рис. 2.12. Кількість земельних ділянок, щодо яких відбувся викуп або купівля/продаж, за категоріями земель, III-IV квартали 2015 – I-II квартали 2017 рр.

Серед куплених/проданих найбільшу частку складають земельні ділянки приватної форми власності – 99,2% (це 53 860 га). Державні,

комунальні та інші землі купуються/продаються у значно менших масштабах – так, у 2016 році це стосувалося лише 361 га земель державної форми власності, 22 га – комунальної та 30 га інших земель

Найбільшу площу несільгоспземель було куплено/продано у Київській, Дніпропетровській та Харківській областях (14,8%, 7,8%, 5,1% від усіх транзакцій); сільськогосподарських – у Київській, Харківській та Миколаївській (16,5%, 9,3%, 6,6 %)

Протягом 1990-2015 рр. площа сільськогосподарських угідь зменшилася на 3 973 тис. га, у тому числі в сільськогосподарських підприємствах на 17 705,2 тис. га, а в господарствах населення – збільшилася на 13 731,8 тис. га. У 2015 р. сільськогосподарські підприємства займали лише 56,8% проти 93,6% у 1990 р., тоді як господарства населення – 43,2% проти 6,1% у 1990 р. Тобто відбулася деконцентрація земель сільськогосподарських підприємств і значне їх збільшення в дрібнотоварному секторі господарств населення. Однак унаслідок розпаювання земель значна частина їх опинилася у селян, які або не мають бажання, або неспроможні обробляти їх власними силами. Внаслідок цього більша частина земель на даний час перебуває в оренді. За даними ДП «НАІС», упродовж 2013–2015 рр. усього в оренду було передано 832 551 ділянка землі загальною площею 3 513 015,64 га, із них понад 99% становлять сільськогосподарські угіддя. Оренда сільськогосподарських земель в Україні становить 82–99% від усіх договорів оренди. У другому кварталі 2015 р. спостерігався спад кількості зареєстрованих ділянок (з 179 515 до 36 399), що стало наслідком установлення мінімального терміну оренди сільськогосподарських земель на рівні семи років, а також збільшення ставки земельного податку.

Стосовно розподілу сільськогосподарських земель відповідно до термінів дії договорів оренди, то варто зауважити, що останнім часом кількість ділянок, орендованих терміном до п'яти років, становить понад 30%, а за площею – більше 25%. Серед земель приватної власності найбільш

розповсюдженими є договори оренди терміном 6–10 років, а серед державної та комунальної – на 11 років і більше.

Таблиця 2.8

Площа сільськогосподарських угідь за категоріями власників і землекористувачів [4]

Показники	1990		2015	
	Площа с/г угідь, тис.га	% до загальної площі с/г угідь	Площа с/г угідь, тис.га	% до загальної площі с/г угідь
Усі категорії господарств	41721	100	37747,6	100
У т.ч. с/г підприємства	39156	93,6	21450,8	56,8
З них: недержавні	29099	69,8	20332,7	53,9
Державні	10057	24,1	1118,1	2,9
Господарства населення	2565	6,1	16296,8	43,2

Рівень орендної плати в Україні є значно нижчим порівняно з розвиненими країнами.

На нашу думку, розмір орендної плати має тісно корелювати з якісними параметрами сільськогосподарських угідь. Якщо в процесі господарської діяльності знижується бал ґрунту, витрати на відтворення повинен брати на себе орендар або збільшувати вартість оренди пропорційно до зниження якості ґрунту. Внаслідок цього постає питання відсутності відкритої релевантної інформації щодо стану земельних ресурсів та відображення його зміни у нормативних документах, договорах тощо. Інформаційна асиметрія, недостатня розробленість інституційно-правового середовища щодо контролю над раціональним використанням земельних ресурсів орендарями, а також фактична недоступність послуг агрохімічних лабораторій для селян унеможливають повноцінну реалізацію ними власних прав як землевласників, зокрема в питаннях захисту та збереження майна. Про це

свідчать і результати аналітичних досліджень: за даними проекту «Агроінвест», 30,3% орендодавців незадоволені умовами оренди, а порушення орендарем узятих на себе зобов'язань щодо повної та своєчасної сплати орендних платежів, зокрема й повна її невиплата, є частим явищем.

Сільськогосподарські виробники, використовуючи орендовані землі, стурбовані переважно розміром прибутку, який може бути отриманий у певний дискретний проміжок часу (за час дії договору оренди), та відповідно, не мають стійкої економічної мотивації щодо збереження та відтворення родючості ґрунтів орендованих ділянок, оскільки вони не є його власністю. Однак, з іншого боку, на фоні незначного рівня прибутку середніх та малих сільськогосподарських підприємств існує загроза концентрації земельних ресурсів у великотоварних виробництвах, агрохолдингах, які переважно представляють інтереси іноземних країн.

Тому без перебільшення можна сказати, що нині в основу зростання вартості земельного капіталу покладається підвищення родючості ґрунту, яка служить не тільки біоенергетичною основою родючості, але і виступає регулятором всіх ґрунтових процесів.

Станом на 01.01.2015 р. ціна Миколаївських та Одеських чорноземів при балах бонітету відповідно 40 і 49 є значно нижчою від оцінки у Волинській і Рівненській областях, де бал бонітету ґрунтів складає лише відповідно 28 і 29, при тому, що питома вага особливо цінної ріллі складає в середньому 38,3%, тоді як у Волинській і Рівненській областях відповідно 12 і 25,7%. Фактично лідером за грошовою оцінкою ріллі є Херсонська область, складаючи більше як 28,9 тис. грн./ га, хоча за якісними параметрами ґрунтів вона повинна бути поряд з Миколаївською та Одеською областями, а то й нижча, оскільки бал бонітету складає лише 34. З чого випливає, на перший погляд, алогічність наведених значень нормативної грошової оцінки на фоні балів бонітету ґрунтів.

При виконанні робіт з визначення нормативної грошової оцінки в основу покладено не тільки бал бонітету ґрунтів, але й матеріали економічної оцінки

землі, що враховують економічні умови ведення сільського господарства, тобто рівень інтенсивності виробництва (технічна оснащеність, внесення органічних і мінеральних добрив, меліорація земель, прогресивність характеристик засобів виробництва, застосовуваних для виробництва сільськогосподарської продукції та ін.). Крім того, економічна оцінка земель, на відміну від бонітування, враховує місцезнаходження земельних ділянок по відношенню до пунктів реалізації продукції, шляхів сполучення та ін. Власне, ефект синтезу балів бонітету ґрунтів, рівня інтенсивності землеробства та просторового розміщення землі і визначили розмір нормативної грошової оцінки земель.

Проте невдале проведення земельної реформи призвело до зникнення засобів інтенсифікації землеробства, зведення до мінімуму інвестування, а нові форми власності на землю і господарювання на землі не залишили шансу для зростання попиту на згадувану оцінку земель. Тому цілком закономірним є висновок про відсутність залежності чистого результату нормативної грошової оцінки земель від рівня інтенсивності землеробства.

Проблемним та дискусійним питанням при визначенні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є факт врахування рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур. Сучасна економічна наука і практика на це питання стверджуючої відповіді не надали, оскільки, як виявилось, це та частина продукції, виражена в грошах, що утворилась від впливу сил природи — світла, тепла, вологи, повітря тощо, які не залежать від волі суб'єкта господарювання на землі.

Але як визначити долю впливу приведених природних факторів на ріст рослин досі невідомо та й, на нашу думку, неможливо, хоча Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений спільним наказом Держкомзему України, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та ЖКГ України та Української академії аграрних наук від 27.01.2006 №18/15/21/11, передбачає розрахунок рентного доходу. Загальний

рентний дохід складає 9 ц зернових, а грошова оцінка була визначена як добуток загального рентного доходу на ціну одного центнера зерна у гривнях і на термін капіталізації рентного доходу, який встановлено на рівні 33 років.

У результаті проведених розрахунків було встановлено, що грошова нормативна оцінка ріллі станом на 01.07.1995 р. складала 3674,1 грн./га, з якої стягувалось 3,7 грн. земельного податку, що відповідало ставці земельного податку 0,1% від грошової оцінки ріллі.

Сьогодні, враховуючи той факт, що закон України "Про плату за землю" з 01.01.2011 втратив свою чинність, питання плати за землю регулюється Податковим кодексом, де статтею 274 визначено, що ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено для сільськогосподарських угідь, вже складає не більше 1% від їх нормативної грошової оцінки. Це є свідченням того, що максимальний розмір земельного податку, який може встановити місцева рада, складатиме не більше 257,7 грн./га, виходячи з того, що нормативна грошова оцінка ріллі станом на 01.01.2015 року складає 25773,14 грн./га.

### **2.3. Статистичні оцінки інвестицій у земельний капітал**

Для суттєвого підвищення якості грошової оцінки в Україні відсутня відкрита база даних результатів реальних трансакцій по переходу прав власності на земельні ділянки. Серед реальних, а не надуманих причин відсутності такої бази, можна назвати страх землевласників перед невідворотністю оприлюднення реальних статків, продовження процесів незаконного володіння земельними ресурсами та удосконалення схем «оптимізації» оподаткування.

Сприяє подальшому ускладненню ситуації те, що в переважній більшості випадків оцінювачі не використовують математико-статистичні методи дослідження, а тому уникають їх застосування. Насправді ж застосування цих методів у практичній площині є не тільки значно більш

технологічним, але й суттєво полегшує сам процес оцінки, оскільки не потребує великої кількості розлогих пояснень мотивації оцінювача при здійсненні процедури оцінки.

За наявності достатньої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосований метод статистичного аналізу ринку землі [7].

Сутність методу полягає у застосуванні сучасних економіко-математичних та статистичних моделей для визначення вартості земельної ділянки на підставі даних про ціни продажу подібних земельних ділянок та їх кількісних характеристик, що суттєво впливають на вартість. Одним з дієвих математичних механізмів при цьому виступає кореляційно-регресійний аналіз.

Узагальнена модель множинної регресії має наступний вигляд:

$$y = f(x_1, x_2, \dots, x_n, u), \quad (2.1)$$

де  $y$  — залежна змінна;

$x_1, x_2 \dots x_n$  — факторні змінні величини, що впливають на зміну  $y$ ;

$n$  — кількість факторних змінних;

$u$  — відхилення;

$y, u$  — випадкові змінні, інші параметри в регресійній моделі вважаються невинуватими.

Побудова будь-якої регресійної моделі проводиться у декілька етапів [6].

Етап 1. Змістовна постановка задачі дослідження та формування масиву вихідної інформації. На даному етапі на основі економічної теорії виявляються основні причинно-наслідкові зв'язки у досліджуваній системі, висувуються гіпотези про взаємозв'язки. Такий попередній аналіз дозволяє визначити результативний показник (залежну змінну) і намітити перелік факторних змінних. На цьому етапі також проводиться збір та перевірка на однорідність вихідних статистичних даних.



Етап 2. Специфікація моделі. На даному етапі приймаються рішення відносно того, які з факторів, що впливають на результативний показник у доцільно включити в модель, а також аналізуються особливості впливу цих факторів на показник у (лінійна залежність, або більш складна залежність).

Етап 3. Калібровка моделі. На даному етапі розраховуються коефіцієнти регресійної моделі, проводиться перевірка якості отриманої моделі, змістовна інтерпретація її коефіцієнтів, перевірка їх відповідності теоретичним уявленням.

Етап 4. Застосування моделі для прогнозу та прийняття рішення. Побудована модель застосовується для знаходження прогнозного значення результативного показника у, а також для аналізу ступеня впливу факторних змінних на результативний показник.

Уся множинність видів функціональних зв'язків поділяється на лінійні та нелінійні моделі.

У практиці оцінки найбільш розповсюдження отримали лінійні моделі, в яких вплив відібраних факторів на результативний показник підсумовується наступним чином:

$$y = a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n + u \quad (2.2),$$

де у — результативна змінна;

а 0 — вільний член;

а 1, а 2 ... а n — параметри (коефіцієнти) рівняння множинної регресії;

х 1, х 2 ... х n — факторні змінні;

n — кількість факторних змінних;

u — випадкова величина, в якій проявляється вплив на результативну змінну інших, неврахованих у моделі факторів.

Досить часто в практиці оцінки використовуються мультиплікативні моделі. Для оцінки параметрів мультиплікативної моделі її необхідно перетворити до адитивного вигляду шляхом логарифмування. Після логарифмування отримуємо лінійну модель. Якщо деякі змінні приймають

нульові або від'ємні значення, слід використовувати гібридні функції, в яких поєднуються лінійні та мультиплікативні компоненти.

Переходимо до третього етапу побудови регресійної моделі — калібровка моделі. На даному етапі проводиться оцінка параметрів регресійної моделі та проводиться перевірка її якості.

Класичним підходом до оцінювання параметрів лінійної регресії є застосування методу найменших квадратів.

У середовищі MS Excel для оцінювання параметрів лінійної регресії використовується функція LINEST (ЛИНЕЙН у російськомовній версії).

Множинний регресійний аналіз, процедура адаптивної оцінки і аналогічні моделі, розроблені для освоєних ділянок землі, можуть надати істотну допомогу при аналізі, якщо модель враховує або, принаймні, тестує характеристики земельних ділянок. За допомогою цих методів можна виявити кількісне співвідношення між характеристиками земельних ділянок і їх ринковою вартістю.

Приклад застосування методу статистичного аналізу ринку землі.

Вихідні дані.

Відібрано 10 подібних земельних ділянок, що були продані, та визначено 8 факторів, що суттєво впливають на їх вартість:

- x 1 — умови продажу (типова, прискорений продаж);
- x 2 — дата продажу (кількість місяців, що пройшли до дати побудови моделі);
- x 3 — місцеположення (відстань до центру, км);
- x 4 — площа (кв. м);
- x 5 — конфігурація (ступінь наближення до квадратної або прямокутної форми, що близька до квадратної);
- x 6 — підтоплюваність ґрунтовими водами (наявність чи відсутність);
- x 7 — близькість до громадських центрів (якісна характеристика);
- x 8 — близькість до швидкісного транспорту (якісна характеристика).

Фактичні ціни продажу 10-ти подібних земельних ділянок (у) відповідно складають (табл. 2.10).

Таблиця 2.10

## Фактичні ціни продажу

Номер ділянки	Ціна продажу (у), грн.
1	167750
2	227500
3	141810
4	158790
5	108400
6	172900
7	106560
8	164000
9	218500
10	189000

Для параметрів  $x_1$ ,  $x_6$  та  $x_7$  були використані бінарні змінні, для  $x_5$  застосовувалася шкала «1—9» а для  $x_8$  — шкала «1—5». Параметр  $x_2$  (дата продажу) показує кількість місяців від дати побудови моделі (дата оцінки) до дати продажу об'єкта порівняння. Параметр  $x_3$  (місцеположення) показує відстань від центру до земельної ділянки-аналога.

Вихідні дані сформовані в таблицю в середовищі MS Excel.

У середовищі MS Excel для оцінювання параметрів лінійної регресії (формула 2.2) була використана функція LINEST (ЛИНЕЙН).

Визначені параметри лінійної регресії дозволяють записати модель таким чином:

$$y = 154978,1 + 2195,9x_1 - 1667,0x_2 - 33359,3x_3 + 27,9x_4 + 2314,4x_5 - 4416,6x_6 + 159,9x_7 + 8805,7x_8.$$

Найбільш важливим для оцінки ступеню зв'язку між результативним показником  $y$  та факторною змінною  $x$  при наявності лінійної залежності є

коефіцієнт кореляції, який у нашому випадку дорівнює 0,99, що підтверджує існування сильного лінійного зв'язку.

Побудована модель використана нами для визначення вартості земельної ділянки шляхом підставлення замість невідомих  $x_1, \dots, x_8$  відповідних значень об'єкта оцінки:

$$x_1 = 1; x_2 = 1; x_3 = 0,7; x_4 = 900; x_5 = 6; x_6 = 0; x_7 = 1; x_8 = 4.$$

Розрахунки показали, що найбільш ймовірна вартість земельної ділянки складає 206173 грн.

Зустрічаються випадки, коли оцінювачі при застосуванні методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, використовують метод розрахунку вартості земельної ділянки за допомогою рішення системи лінійних рівнянь. На нашу думку, цей метод має чітке математичне обґрунтування і може бути застосований в практиці експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Особливістю даного методу є те, що кількість відібраних об'єктів-аналогів на одиницю повинно перевищувати кількість ціноутворюючих факторів, за якими проводиться порівняння об'єкта оцінки з аналогами, що пов'язано з математичними вимогами при проведенні операцій з матрицями.

У цілому слід зазначити, що метод статистичного аналізу ринку землі за останній час починає застосовуватися у все більшому обсязі, але вдала побудова моделей оцінки землі залежить від достатності даних з продажу земельної власності та інформації про її характеристики. У цих умовах використання методів математичної статистики і, зокрема кореляційно-регресійного аналізу, доступного кожному оцінювачу в пакеті MS Excel, значно полегшує процедуру оцінювання й дозволяє визначити результативну змінну (вартість земельної ділянки) через значення факторних змінних, які у найбільшій мірі впливають на вартість.

## Висновки до розділу 2

Провідні вітчизняні вчені пропонують визначати нормативну грошову оцінку землі через величину очікуваного чистого доходу від виробництва основних сільськогосподарських культур з одиниці земельної площі. Проте при дослідженні категорії чистого доходу виявилось, що вона є величиною змінною, яка залежить від матеріальних витрат на виробництво (вартість насіння, добрив, палива, затрат на оплату праці і нарахувань на неї, виробничих затрат та ін.), і в кожному конкретному випадку ці витрати будуть різними. Все визначається техніко-технологічними умовами виробництва, якістю насінневого матеріалу, запланованого розміру фонду оплати, витрат на запобігання екологічних ризиків та ін. Тобто виробництво однакової кількості сільськогосподарської продукції може супроводжуватися різними витратами, в результаті чого дохід може бути більший, а може бути і менший на однакових за якістю ґрунтах.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення обсягу земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою.

Організаційні заходи щодо проведення та оновлення нормативної грошової оцінки земель здійснює Держгеокадастр та його територіальні органи. Нормативна грошова оцінка земель (незалежно від категорії та місця розташування) підлягає щорічній індексації. Коефіцієнт індексації застосовується кумулятивно, залежно від дати проведення такої оцінки.

Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становили: 1996 рік – 1,703; 1997 – 1,059; 1998 – 1,006; 1999 – 1,127; 2000 – 1,182; 2001 – 1,02; 2005 – 1,035; 2007 – 1,028; 2008 – 1,152; 2009 – 1,059; 2010 – 1,0; 2011 – 1,0; 2012 – 1,0; 2013 – 1,0; 2014 – 1,249; 2015 – 1,433 (крім сільськогосподарських угідь) та 1,2 для с/г угідь (рілля, перелogi, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження); 2016 – 1,0 для с/г угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелogi) та 1,06 для земель несільськогосподарського призначення. Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалася.

Масово нормативну грошову оцінку земель сільгосппризначення проведено станом на 01.07.1995. В основу розрахунку покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель. Нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь (ріллі та перелогів, багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ) було проведено в цілому по Україні, АР Крим та областях, сільгосппідприємствах. Після набрання чинності Законом України “Про оцінку земель”, нормативну грошову оцінку земель с/г призначення було проведено лише за окремими земельними ділянками.

Середня по Україні нормативна грошова оцінка (НГО) ріллі та перелогів станом на 01.01.2018 року становила 27 520 грн/га. Найбільша НГО – у Черкаській (33 931 грн/га), Чернівецькій (32 991 грн/га) та Харківській (32 549 грн/га) областях, а найнижча – у Рівненській (22 050 грн/га), Волинській (21 607 грн/га) та Житомирській (21 165 грн/га).

Водночас середня по Україні НГО багаторічних насаджень становила 75 560 грн/га. Найбільшим цей показник був у Вінницькій (100 903 грн/га), Київській (95 962 грн/га) та Житомирській (94 710 грн/га) областях, а найнижчим – в Івано-Франківській (19 794 грн/га), Львівській (19 731 грн/га) та Тернопільській (19 436 грн/га).

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) проводиться з метою визначення

розміру земельного податку, державного мита в разі міні, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізму економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Проблемним та дискусійним питанням при визначенні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є факт врахування рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур.

За наявності достатньої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосований метод статистичного аналізу ринку землі

Особливістю даного методу є те, що кількість відібраних об'єктів-аналогів на одиницю повинно перевищувати кількість ціноутворюючих факторів, за якими проводиться порівняння об'єкта оцінки з аналогами, що пов'язано з математичними вимогами при проведенні операцій з матрицями.

У цілому слід зазначити, що метод статистичного аналізу ринку землі за останній час починає застосовуватися у все більшому обсязі, але вдала побудова моделей оцінки землі залежить від достатності даних з продажу земельної власності та інформації про її характеристики.

## РОЗДІЛ 3 ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙ У ЗЕМЕЛЬНИЙ КАПІТАЛ

### 3.1. Аналіз динаміки прямих іноземних інвестицій

В першу чергу потрібно звернути увагу на нормативно-правову базу. У законі України «Про інвестиційну діяльність» визначено, що інвестиціями виступають «всі види майнових та інтелектуальних цінностей, які вкладають в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, внаслідок яких створюється прибуток (дохід) або досягається соціальний ефект». На нашу думку, визначення не є повним та досконалим. Проблема визначення закладається у відсутності мети та форматного наповнення здійснення інвестиційної діяльності, що не дає можливості в повній мірі використати потенціал від прямого іноземного інвестування як для інвестора, так і для країни (сторони) інвестування.

Дещо інакше подається термін «іноземні інвестиції» в Податковому кодексі України: «господарська операція, яка передбачає придбання основних засобів, нематеріальних активів, корпоративних прав та цінних паперів в обмін на кошти або майно». Якщо порівняти дане визначення із тим, що наводиться у Законі України «Про інвестиційну діяльність», то можна побачити, що законодавець трактує їх по-різному. Саме такий підхід є ще одним доказом про проблемність єдиного визначення поняття «інвестиції», що являється першочерговим чинником невизначеності і, відповідно, введення в оману потенційних прямих як інституційних, так і ситуативних інвесторів, що в свою чергу значно впливає на залучення інвестиційних потоків.

Стосовно терміну «іноземні інвестиції» у науковців та закону також виникають розбіжності, але найкраще визначення іноземних інвестицій можна побачити у Т.А. Говорушко та Н.І. Обушної. Вони виокремили та проаналізували основні характеристики терміну, та, у своєму роді, об'єднали та пояснили всі інші поняття, пов'язані із іноземними інвестиціями: «це сукупність грошових, майнових, інтелектуальних та інших цінностей, які



вкладаються іноземними інвесторами в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності (згідно чинного законодавства) на території України з метою отримання при цьому вигоди – прибутку (доходу) та/або ж досягнення економічного, соціального, інноваційного й екологічного ефектів».

До країн-інвесторів в Україну станом на кінець 2016 року, на яких припадає 87,2% всіх інвестицій, відносять: Російську Федерацію – 1667 млн. дол. США, Кіпр – 427,7 млн. дол. США, Велика Британія – 403,9 млн. дол. США, Нідерланди – 255 млн. дол. США, Австрія – 249,9 млн. дол. США, Італія – 209,9 млн. дол. США, Угорщина – 187,6 млн. дол. США, Віргінські Острови (Брит.) – 140,2 млн. дол. США, Швейцарія – 108,6 млн. дол. США, Туреччина – 103,2 млн. дол. США, США – 85,2 млн. дол. США.

Доречно відзначити, що порівняно з основними країнами-інвесторами за попередні роки, Україна втратила велику частину інвестування від Німеччини, Польщі, Франції. Наприклад, Німеччина інвестувала в економічні галузі України у 2013 році – 6291,8 млн. дол. США, у 2014 році – 5720,5 млн. дол. США, у 2015 році – 5414,3 млн. дол. США. Інвестиції з боку Польщі в 2013 році становили 845,4 млн. дол. США, у 2014 році – 831,2 млн. дол. США, у 2015 році – 972,4 млн. дол. США. Згідно з цими даними можна зробити висновок, що Україна втрачає своїх інвесторів катастрофічними темпами.

До основних регіонів України, котрі отримують інвестиції, відносяться Дніпропетровська, Одеська, Харківська, Київська, Львівська, Запорізька, Полтавська, Івано-Франківська, Луганська, Донецька області. Частка інвестицій в ці регіони становить 94,1%. Та тільки до Київської області надходить 54,7% від загальної кількості інвестицій.

Спрямування іноземних інвестицій до окремих регіонів в різній кількості не сприяє рівномірному розвитку цих регіонів, а навпаки – посилює соціально-економічний розрив між ними.

За обсягами залучення іноземних інвестицій провідними сферами економічної діяльності, за даними 2016 року, стали: промисловість – 33,8%, сільське господарство – 14,2%.

Порівнюючи притоки прямих іноземних інвестицій за 2010-2016 роки, можна помітити різке скорочення надходжень інвестицій у 2014 році. У 2010 році ПІ становили 5 851,2 млн. дол. США, у 2011 році – 6 033,7 млн. дол. США, у 2012 році – 5 290,7 млн. дол. США, у 2013 році – 5 462,1 млн. дол. США, у 2014 році – 2 451,7 млн. дол. США, у 2015 році – 3 763,7 млн. дол. США, у 2016 році – 4 405,8 млн. дол. США. Тобто в Україні були постійні незначні коливання розміру інвестицій з 2010 по 2013 роки включно, але у 2014 році показники впали на 44,8% (рис.3.1).

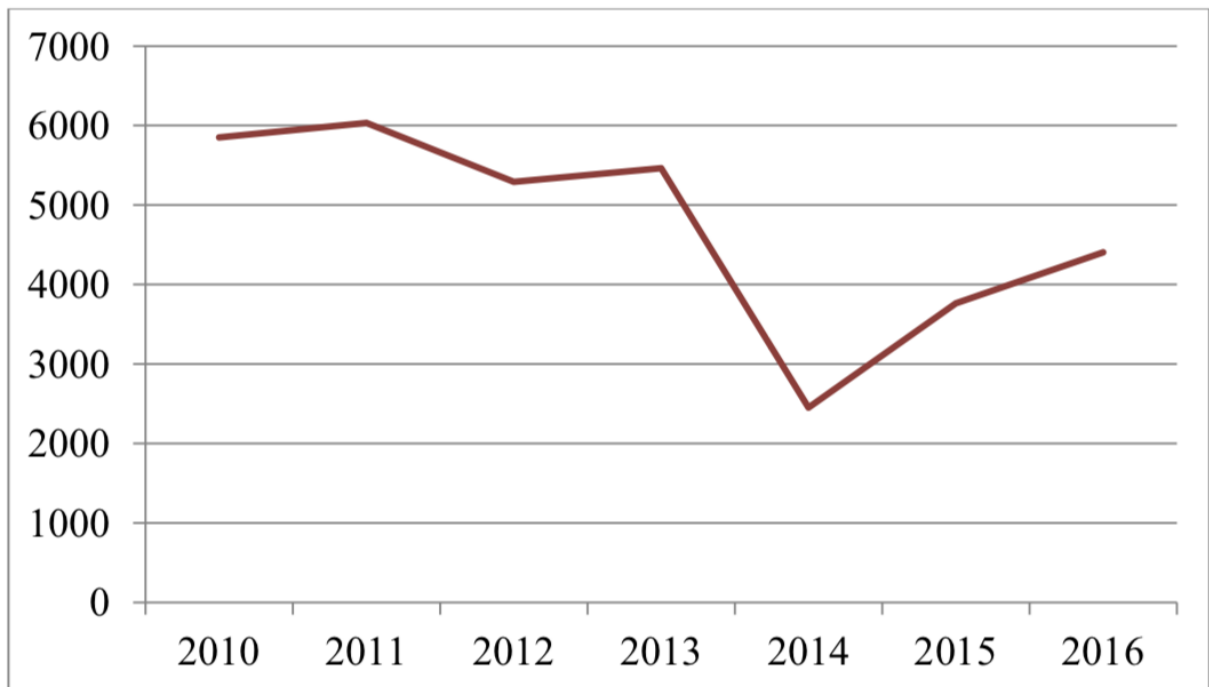


Рис. 3.1. Надходження прямих іноземних інвестицій в економіку України за 2010-2016 роки (млн. дол. США)

Особливого значення для посилення інвестиційної активності набувають законодавчі гарантії для інвесторів. Закон про іноземні інвестиції гарантує захист їх від примусових вилучень (націоналізації, реквізиції або

конфіскації), крім передбачених законодавчими актами виняткових випадків і тільки в суспільних інтересах. Проте механізм реалізації правових гарантій поки що недостатньо відпрацьований. До того ж спостерігається відсутність достатньої кількості судових засобів для забезпечення дотримання законних прав інвесторів та врегулювання спорів. Окрім того, для іноземних інвесторів більш приваблива така інстанція для вирішення суперечок, яка не залежала б від уряду країни-господаря.

Важлива умова, необхідна для приватних капіталовкладень (як вітчизняних, так і іноземних), – постійний та загальновідомий набір норм та правил, сформульованих таким чином, щоб потенційні інвестори могли їх розуміти та мати уявлення про те, як ці правила будуть застосовуватися до їх діяльності. В Україні ж, яка перебуває у стадії безперервного реформування влади, правовий режим непостійний. Донедавна на різних рівнях влади безперервно вводилися у дію закони та правила, що часто суперечили один одному. Додатковим джерелом нестабільності було надання законам та інструкціям зворотної сили. Така практика серйозно турбувала іноземних інвесторів, особливо коли законодавство торкалося наявних капіталовкладень.

Залишається невирішеною проблема забезпечення зарубіжних інвесторів інформацією про чинне стосовно іноземних інвестицій законодавство. Тексти законів та інструкцій недосяжні для ознайомлення. Практично немає єдиного підходу до статусу та відміни попередніх законів, тому важко визначити, які закони зберігають чинність, а які були анульовані.

Щодо нестабільної політичної ситуації в країні, то, ймовірно, збройний конфлікт із Росією й надалі впливатиме на інвестиційні потоки в Україну. З одного боку, конфлікт локалізовано до невеликої частини України і інтенсивність його дещо знизилася порівняно з 2014–2015 рр. Але, зважаючи на те, що опонентом України виступає Росія, а збройні дії не припиняються,

розвиток подій складно передбачити. Політичний ризик інвестування в Україну все ще дуже високий.

Окрім того, як зазначається в огляді інвестиційного клімату від Держдепартаменту США, завдяки широкому висвітленню конфлікту міжнародними ЗМІ, вся країна пов'язується з конфліктом на Сході і не проводиться розмежування між різними регіонами країни. Для розуміння інвесторами цієї відмінності необхідні час, відсутність ескалації конфлікту, активна інформаційна політика та позитивні приклади інвестицій. Інше питання полягає у тому, чи зможе Україна в складних економічних умовах запропонувати достатньо високу дохідність проектів для покриття пов'язаного з країною ризику .

Інакше привабливість для інвестиційної та бізнес-активності можемо розглянути за допомогою показника легкості ведення бізнесу в Україні, що оцінює регуляторний клімат в країні, або як впроваджуються зміни в законодавство для поліпшення умов для підприємницької діяльності.

За даними Світового банку, наша країна за рік поліпшила свою позицію в рейтингу легкості ведення бізнесу лише на одну позицію, піднявшись з 81-го місяця на 80-е. Позитивні зрушення експертами відзначено лише у двох із десяти основних компонентів дослідження – «Захист прав міноритарних інвесторів» та «Забезпечення виконання контрактів». Усі інші зміни фактично відбулися за рахунок зміни методології та динаміки інших країн.

Зокрема, за показником отримання дозволів на будівництво ми займаємо 140-у позицію з-поміж 190 країн. Дослідження урахує всі офіційні процедури, що має здійснити будівельна компанія для будівництва складського приміщення, включаючи час і вартість проходження процедур. В Україні для отримання дозволу на таке будівництво слід здійснити 10 процедур, проходження яких займе більше двох місяців – 67 днів і вимагатиме офіційних витрат в обсязі 15,2% від вартості самого будівництва. Тут



	та рибне господ., млн.дол	лісового та рибного господарст ва у загальних обсягах ПП, %	попередньо го року, млн.дол.	попередньо го року, %	випуску с/г продукції, %	валової доданої вартості, %	валового прибутку, %
2010	38992,9	669,2	1,72	-144,1	-17,72	6,40	8,12
2011	45370,0	719,5	1,59	50,30	7,52	5,21	6,55
2012	48197,6	725,3	1,50	5,80	0,81	5,12	6,71
2013	51705,3	717,8	1,39	-7,50	-1,03	4,33	5,69
2014	53704,0	776,9	1,45	59,0	8,23	5,56	6,98
2015	40725,4	617,0	1,52	-159,90	-20,58	5,69	6,72
2016	36154,5	502,2	1,39	-114,80	-18,61	4,65	5,53
2017	37655,5	500,1	1,33	-2,10	-0,42	-	-
Відхилен ня 2017/2010 , %	-3,43	-25,27	-22,61	-	-	-	-

За період 2010—2017 рр. обсяги ПП у сільське господарство України були дуже незначними, їх частка в загальних обсягах ПП в Україні становила 1,72—1,33%. Причому за аналізований період сума іноземних інвестицій в сільському господарстві зменшилась на 25%, що говорить про значний відтік іноземного капіталу з галузі. В свою чергу це свідчить про те, що рівень привабливості сільського господарства України для іноземних інвесторів досить низький: високі інвестиційні ризики, недостатня прибутковість на вкладений капітал.

У першу чергу їх цікавлять підприємства, які можуть забезпечити за короткий час повернення вкладеного капіталу з отриманням найбільшого прибутку.

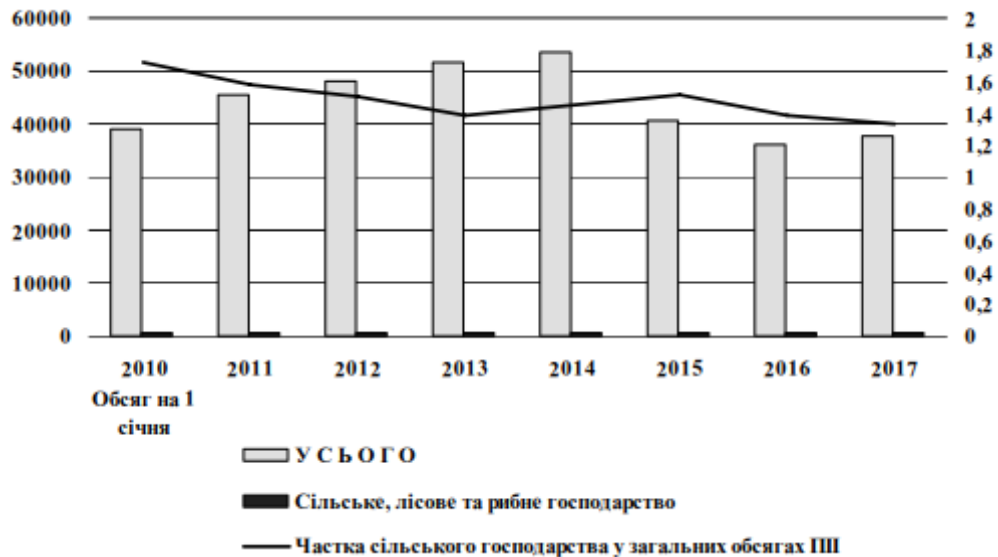


Рис. 3.2. Динаміка прямих іноземних інвестицій в сільському господарстві України, млн дол. США [4]

Загальний обсяг прямих іноземних інвестицій, що фактично надійшли в сільське господарство України починаючи з 1992 р., на кінець 2017 р. становив 500,1 млн. дол. США.

Основними країнами (іноземним и інвесторами вітчизняного сільського господарства є Кіпр — при чому його частка в загальних обсягах інвестування за період 2010—2016 рр. зросла на 10,2 пп. до 36,4%; Великобританія — 10,2%, Німеччина — 6,3%, Польща — 6,1%, Франція — 4,3%, США — 3,5%, Нідерланди — 3,3% від загальних обсягів ІІІ в галузь (рис. 3.2). Найбільше збільшили свою частку такі країни, як Кіпр — на 10,2 пп., Франція — на 2,0 пп., Польща — на 1,7 пп. До країн(інвесторів, які активно зменшували свою частку в загальних обсягах іноземного інвестування, слід віднести Великобританію — зменшення на 9,9 пп., США й Австрія — на 3,2 пп. кожна, Німеччина — на 2,3 пп.

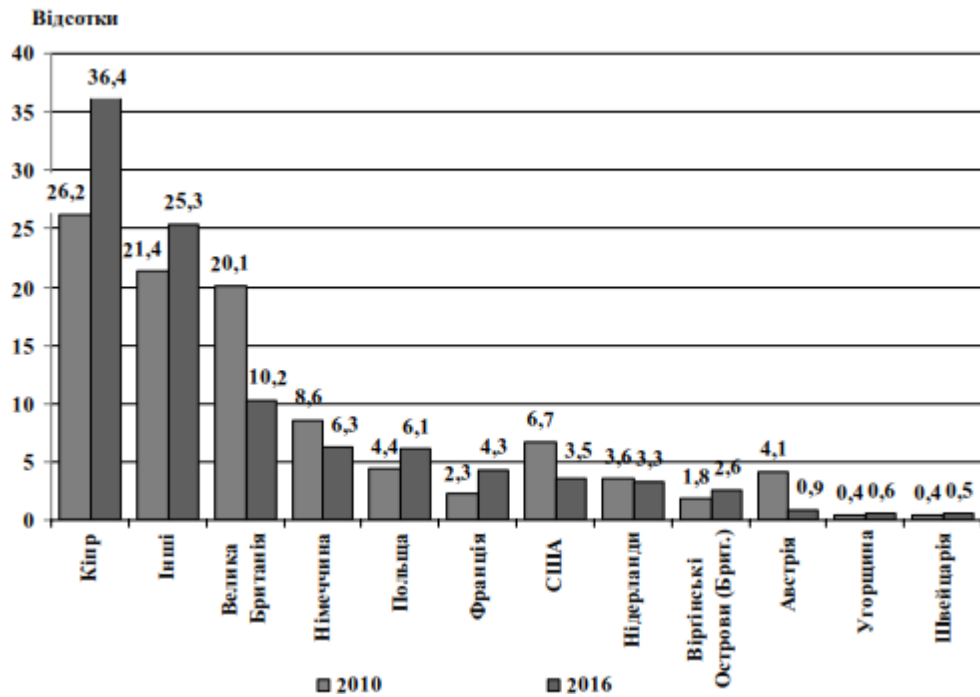


Рис. 3.3. Країни — основні інвестори сільського господарства України

Нестача фінансових ресурсів призводить до порушення технологічних операцій, експлуатаційного використання земельних ресурсів без дотримання екологічних вимог тощо. На фоні цього складно говорити про об'єктивну реальну конкуренцію із запровадженням ринку землі.

Не краща ситуація у сільському господарстві і з залученням прямих іноземних інвестицій. За 2010–2015 рр. обсяг інвестицій знизився на 13 336,6 млн. дол. та становив у 2015 р. лише 1,15% від загального обсягу.

Нестача фінансових ресурсів та відсутність суттєвих капіталовкладень роблять галузь сільського господарства вразливою до зовнішніх чинників та до інвестиційного клімату в Україні зокрема.

Подальший розвиток ринку земельних ресурсів не може базуватися на інтересах індивідуумів чи зацікавлених груп. Ринок землі повинен іти паралельно з економічним розвитком країни. Поки в країні існують такі явища, як тіньова економіка, бюрократія, асиметрія інформації щодо якісного стану землі, відсутність вільних коштів у середніх та малих сільськогосподарських виробників, розвиток прозорого земельного ринку поставлено під загрозу.



### **3.2. Грошова оцінка земельного капіталу сільськогосподарського призначення**

В умовах ринкового середовища особливого значення набувають економічні механізми регулювання виробничих відносин. Важливим важелем економічного регулювання земельних відносин є грошова оцінка земель. Вона дозволяє створити необхідну фінансову базу місцевого самоврядування, економічно впливати на регулювання земельних відносин, в тому числі і при здійсненні трансакцій із землею.

Оцінка тенденцій зміни вартості земельних ресурсів за земельною рентою I характеризує економічну ефективність управління земельними ресурсами. Вартість земельних ресурсів фактично визначається шляхом капіталізації рентного доходу (нагромадження земельної ренти протягом періоду окупності капіталу при відповідному банківському відсотку). Вартість земель підвищується як у результаті поліпшення кон'юнктури, зростання ділової активності (низький банківський відсоток – «дешеві гроші»), так і в результаті додаткових капіталовкладень, понад необхідні для відтворення. Підвищення вартості земельних ресурсів тісно пов'язано із розширеним відтворенням інших капіталів, залучених у процес землекористування. Розширене відтворення земельного капіталу відбувається шляхом капіталізації – перетворення доданої вартості, одержаної у процесі землекористування.

Від величин земельної ренти I і II залежить безпосередньо вартість земельних ресурсів і землекористування. За абсолютного вільного регулювання цін на сільськогосподарську продукцію на гірших землях диференціальна рента II на них не утворюється. Чим більша рента, тим більшим буде земельний капітал при однаковій нормі банківського відсотка.

Разом із тим необхідно зазначити, що існує постійна зміна факторів, від яких залежить формування земельної ренти. Ситуацію ускладнює те, що з'являються, з одного боку, ефективніші сфери використання земельних ресурсів, а з другого – обмеження щодо їх використання. У такому разі

здатність земель (грунтів) задовольняти певні потреби людей і створювати відповідні блага безпосередньо впливає на величину земельного капіталу.

Тому земельна рента значною мірою залежить від мети використання земель, тобто від їхнього цільового призначення. У кінцевому підсумку розглянуті умови позначаються на вартості земельної власності, ступені придатності земель для досягнення землекористувачем запланованої мети та для зростання земельної ренти. Оціночна процедура визначення вартості земельних ресурсів при використанні сільськогосподарських угідь складається з таких етапів:

- визначення площі ріллі шляхом переведення продуктивності інших сільськогосподарських угідь через поправочні коефіцієнти типів ґрунтів;
- розрахунку показників нормальної врожайності зернових культур ( $Ун$ );
- визначення показників зернового еквівалента ( $Уе$ ), ц/га, з урахуванням чистого доходу, який одержаний від зернових та інших вирощуваних сільськогосподарських культур;
- розрахунку валового доходу з 1 га від вирощування зернових культур з урахуванням показника зернового еквівалента ( $ВД$ );
- визначення питомої ваги земельної ренти у валовому доході ( $d$ );
- розрахунку земельної ренти на одиницю площі ( $Rз$ );
- оцінки вартості земельного капіталу методом капіталізації земельної ренти ( $Взк$ ).

Площу сільськогосподарських угідь, виражених через продуктивність ріллі, розраховують за формулою:

$$P = P_p + P_{б.н.} \times K_{б.н.} + P_c \times K_c + P_n \times K_n, \quad (3.1)$$

де  $P_p$  – площа ріллі, га;

$P_{б.н.}$  – середньозважений коефіцієнт продуктивності багаторічних насаджень відносно ріллі;

$P_c$  – площа сіножатей, га;

$K_c$  – середньозважений коефіцієнт продуктивності сіножатей відносно ріллі;

$R_p$  – площа пасовищ, га;

$K_p$  – середньозважений коефіцієнт продуктивності пасовищ відносно ріллі.

Показники еквівалентної врожайності зернових ( $U_n$ ) розраховуєть за Методикою як середньозважену фактичну врожайність сільськогосподарських культур за даними відповідного у межах землекористування регіонів.

В основу визначення зернового еквівалента покладено порівняння чистого доходу оціночних культур відносно чистого доходу від вирощування зернових культур.

Зерновий еквівалент ( $U_e$ ) – це вартість земель, виражена в урожайності (кількості зерна) чи в гривнях, тобто комплексний показник, який включає як урожайність, так і оцінку придатності земель для всіх основних сільськогосподарських культур, витрати на їх вирощування і підтримку родючості ґрунтів.  $U_e$  виражається в умовному виході зерна з 1 га.

Порядок розрахунку показника  $U_e$ :

- визначення чистого доходу від виробництва продукції по кожній оціночній культурі з урахуванням середніх реалізаційних цін, наприклад, для розрахунку взято ціни за відповідний рік, та фактичних витрат з урахуванням структури посіву сільськогосподарських культур;

- обчислення різниці в дохідності кожної культури відносно дохідності зернових;

- одержані результати (по кожній культурі) множать на питому вагу культури в загальній структурі посівів, а потім підсумовують;

- до одержаної суми додають показники відмінностей (зі знаком плюс або мінус) у витратах на обробіток 1 га зернових культур і на підтримку родючості ґрунтів ( вапнування та внесення органічних добрив);

- додатково від указанної суми віднімають вартість зерна, одержану як добуток величини нормальної врожайності зерна на різницю між регіональною вартістю зерна і середньорозрахунковою по Україні;

- отриманий результат, виражений у гривнях, переводять в обсяг зерна через середню реалізаційну ціну пшениці й додають до показника нормальної врожайності пшениці, в підсумку матимуть урожайність у зерновому еквіваленті ( $У_e$ ).

Вартість земельної ренти в аграрному секторі економіки у розрізі регіонів України визначають за підходом до капіталізації земельної ренти. Як відомо, матеріальною основою земельної ренти ( $R_z$ ) є диференціальний дохід ( $Д_d$ ), який відображає економічну ефективність використання земель з урахуванням їхньої якості та інтенсивності землекористування. Він утворюється на основі додаткового продукту землеробства на кращих і середніх землях порівняно з відносно гіршими в результаті вищої продуктивності праці і становить частину чистого доходу, що перевищує ту його частину, яка необхідна для забезпечення розширеного виробництва.

Для визначення диференціального доходу використовують показник окупності витрат ( $O_v$ ), що характеризує продуктивність праці в землеробстві й відображає відмінність якості земель при однакових умовах виробництва і різних витратах у регіональних умовах [38, 39].

Показник окупності витрат завжди вищий на відносно кращих землях і нижчий на гірших. На його основі розраховують питому вагу диференціального доходу у валовій продукції ( $d$ ). Він визначається добутком величини фактичних витрат ( $В_f$ ) на вихідний коефіцієнт їхньої окупності й прийнятий на рівні 1,35 ( $O_{v_{вих}}$ ), як верхня межа виробництва продукції рослинництва з 1 га відносно гірших земель, яка необхідна для розширеного виробництва.

Отже

$$ОП=В_f*O_{v_{вих}} \quad (3.2)$$

$$D=(O_{v_x}* O_{v_{вих}})/O_{v_x} \quad (3.3)$$

$$O_{вф} = ВД/Вф \quad (3.4)$$

$$ВД = Уе * Цзм \quad (3.5)$$

де Цзм – закупівельна ціна пшениці у відповідному році згідно зі статистичними даними.

Якщо прийняти, що земельна рента є дорівнює диференціальному доходу, то:

$$R_3 = ВД \times d. \quad (3.6)$$

Диференціальний дохід утворюється з диференціального доходу I (ДдI), який прирівнюється до земельної ренти I ( $R_{зI}$ ), що є матеріальною основою, природною складовою земельного капіталу, і диференціального доходу II (ДдII), який прирівнюється до земельної ренти II ( $R_{зII}$ ), що є матеріальною основою інтелектуальної складової капіталу.

Земельну ренту I ( $R_{зI}$ ) визначають за формулою:

$$R_{зI} = B_{вих.} \times O_{вф} \times d, \quad (3.7)$$

$$B_{вих} = ВД_{вих} / 1,35 \quad (3.8)$$

Земельну ренту II ( $R_{зII}$ ) розраховують за формулою:

$$R_{зII} = R_3 - R_{зI}, \quad (3.9)$$

Визначення диференційованої вартості земельної ренти I і II в аграрному секторі економіки у розрізі регіонів України наведено в таблицях 1, 2.

Як свідчать дані таблиць 1, 2, величина земельної ренти у середньому по регіонах коливається від від'ємного показника в 2001 році до позитивного найвищого у 2010-му. – 8239 грн у Львівській області і в цілому по Україні – 2152 грн/га.  $R_{зII}$ , яка враховує інтенсивність виробництва, становить тільки близько 51 % (1102 грн/га) у величині земельної ренти.

Отже, виробництво сільськогосподарської продукції здійснюється не лише за рахунок природних факторів, але й факторів інтенсифікації. Разом із тим,  $R_{зII}$ , яка враховує інтенсивність виробництва, в 2000 році становила близько 47 % (29 грн/га) у величині земельної ренти – 53 грн/га. Як бачимо у

вказаний період сільськогосподарська продукція в основному вироблялася за рахунок природних факторів.

Вартість земельних ресурсів (  $B_{зк}$  ) на одиницю площі розраховується за формулою:

$$B_{зк} = \frac{R_z \times 100}{n}, \quad (3.10)$$

де  $n$  – норма банківського відсотка, яку визначають за ставкою річних валютних депозитів комерційних банків з урахуванням поправок на всі види ризиків.

Визначення тенденцій зміни вартості земельних ресурсів і землекористування в аграрному секторі економіки у розрізі регіонів України наведено в таблиці 3.2. Визначення тенденцій зміни загальної вартості земельних ресурсів та землекористування (технологічної складової) в аграрному секторі економіки у розрізі регіонів України наведено в таблиці 3.3.

Як показують дані таблиці 3.3 у цілому по Україні вартість використання земельних ресурсів зросла порівняно з 2001 роком на 21 млрд грн. або на 97 %.

Таким чином, нині в сільському господарстві переважає використання інтелектуальної складової земельного капіталу (51 %), а не природної. І якщо б удалося впорядкувати систему земельних відносин та оптимізувати систему сільськогосподарського землекористування (у середньому по Україні) до рівня Вінницької області, то вартість земельних ресурсів зросла б на 8 млрд грн і становила б 428 млрд грн.

Таблиця 3.2 - Визначення диференційованої вартості земельної ренти в аграрному секторі економіки у розрізі регіонів України станом на 2001 рік

Адміністративно-територіальні одиниці	Нормальна еквівалентна врожайність, ц/га	Середня реалізаційна ціна в 2001 році, грн/ц	Вартість валового доходу ( $B/D$ ), грн/га	Середні витрати у 2001 році ( $B_{\phi}$ ), грн/га	Окупність затрат ( $O_{\phi}$ )	Питома вага земельної ренти ( $d$ )	Земельна рента ( $R_s$ ), грн/га	Земельна рента I, грн/га	Земельна рента II, грн/га
Україна	28,99	37,63	1090,9	762,91	1,43	0,06	60,97	32,08	28,89
Автономна Республіка Крим	20,02	40,66	814,0	676,92	1,20	-0,12	-99,83	-63,96	-35,87
Області:									
Вінницька	24,5	44,22	1083,4	779,4	1,39	0,03	31,20	18,88	12,32
Волинська	22,32	50,02	1116,4	777,2	1,44	0,06	67,23	46,15	21,08
Дніпропетровська	38,89	33,38	1298,1	961,48	1,35	0,00	0,15	0,06	0,09
Донецька	39,15	33,94	1328,8	884,3	1,50	0,10	134,95	55,25	79,70
Житомирська	19	48,94	929,9	657,58	1,41	0,05	42,13	33,44	8,68
Закарпатська	38,51	45,47	1751,0	987,95	1,77	0,24	417,32	204,87	212,44
Запорізька	32,27	32,68	1054,6	780,91	1,35	0,00	0,36	0,16	0,20
Івано-Франківська	18,43	53,8	991,5	904,14	1,10	-0,23	-229,06	-145,38	-83,67
Київська	38,29	44,21	1692,8	812,3	2,08	0,35	596,20	346,12	250,08
Кіровоградська	35,71	33,21	1185,9	820,4	1,45	0,07	78,39	33,85	44,54
Луганська	23,93	42,86	1025,6	805,32	1,27	-0,06	-61,54	-34,94	-26,61
Львівська	9,15	52,46	480,0	838,11	0,57	-1,36	-651,44	-434,94	-216,50
Миколаївська	28,04	33,48	938,8	747	1,26	-0,07	-69,67	-33,31	-36,36
Одеська	31,01	32,7	1014,0	722,7	1,40	0,04	38,38	18,52	19,86
Полтавська	24,55	41,75	1025,0	769,58	1,33	-0,01	-13,97	-8,08	-5,89
Рівненська	22,37	46,31	1036,0	735,09	1,41	0,04	43,58	29,29	14,30
Сумська	24,18	40,96	990,4	682,45	1,45	0,07	69,11	44,24	24,86
Тернопільська	15,64	45,41	710,2	660,82	1,07	-0,26	-181,89	-133,33	-48,57
Харківська	24,53	36,96	906,6	777,95	1,17	-0,16	-143,60	-72,77	-70,83
Херсонська	28,77	34,69	998,0	825,6	1,21	-0,12	-116,53	-52,23	-64,30
Хмельницька	21,54	47,82	1030,0	672,54	1,53	0,12	122,11	92,62	29,50
Черкаська	31,06	40,17	1247,7	881,77	1,41	0,05	57,29	27,84	29,45
Чернівецька	23,49	47,9	1125,2	741,28	1,52	0,11	124,44	85,77	38,67
Чернігівська	15,83	45,45	719,5	503,59	1,43	0,06	39,63	38,15	1,48

Застосуємо метод зернового еквіваленту, методичні підходи якого розроблені вперше в Україні А.М. Третяком та В.М. Другак (Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір № 9599 від 19.03.2004 р.) при оцінці інвестицій у земельний капітал господарства [36].

Оціночна процедура визначення чистого доходу за цим методичним підходом включає такі етапи:

1. Розрахунок показників нормальної урожайності зернових культур ( $U_n$ ) земельної ділянки;

2. Визначення показників зернового еквіваленту ( $U_e$ ) в ц/га з врахуванням чистого доходу, який одержаний від зернових й інших вирощуваних сільськогосподарських культур в даному господарстві (зоні);

Таблиця 3.3

Визначення диференційованої вартості земельної ренти в аграрному секторі економіки у розрізі регіонів України станом на 2010 рік\*

Адміністративно-територіальні одиниці	Нормальна еквівалентна врожайність, ц/га	Середня реалізаційна ціна в 2010 році, грн/ц	Вартість валового доходу ( $B/D$ ), грн/га	Середні витрати у 2010 році ( $B_{\phi}$ ), грн/га	Окупність затрат ( $O_{\phi}$ )	Питома вага земельної ренти ( $d$ )	Земельна рента ( $R_2$ ), грн/га	Земельна рента I, грн/га	Земельна рента II, грн/га
Україна	49,23	109,12	5372,0	2385,47	2,3	0,4	2151,59	1049,83	1101,76
Автономна Республіка Крим	34,54	102,27	3532,4	1869,42	1,9	0,3	1008,69	588,61	420,08
Області:									
Вінницька	56,26	110,42	6212,2	2974,82	2,1	0,4	2196,22	869,54	1326,68
Волинська	96,24	110,21	10606,6	2233,66	4,7	0,7	7591,17	3995,23	3595,94
Дніпропетровська	41,89	103,18	4322,2	2179,11	2,0	0,3	1380,41	697,19	683,22
Донецька	40,13	106,38	4269,0	2395,03	1,8	0,2	1035,74	490,71	545,03
Житомирська	76,04	113,55	8634,3	2604,67	3,3	0,6	5118,04	2379,94	2738,09
Закарпатська	49,09	109,12	5356,7	3721,24	1,4	0,1	333,03	104,17	228,86
Запорізька	32,06	104,04	3335,5	2111,23	1,6	0,1	485,36	255,13	230,23
Івано-Франківська	86,76	114,51	9934,9	2908,05	3,4	0,6	6009,02	2523,91	3485,11
Київська	57,2	115,25	6592,3	2442,73	2,7	0,5	3294,61	1658,05	1636,56
Кіровоградська	47,16	112,32	5297,0	2330,04	2,3	0,4	2151,46	1106,25	1045,20
Луганська	31,34	107,06	3355,3	2110,07	1,6	0,2	506,67	274,21	232,46
Львівська	99,15	123,97	12291,6	3001,59	4,1	0,7	8239,48	3629,89	4609,59
Миколаївська	35,99	113,58	4087,7	2333,87	1,8	0,2	937,02	486,41	450,61
Одеська	45,38	103,61	4701,8	2140,05	2,2	0,4	1812,75	936,15	876,60
Полтавська	42,1	114,34	4813,7	2577,64	1,9	0,3	1333,90	631,14	702,76
Рівненська	91,22	113,33	10338,0	2787,19	3,7	0,6	6575,26	2851,80	3723,45
Сумська	36,78	110,14	4050,9	2362,36	1,7	0,2	861,76	428,56	433,20
Тернопільська	62,32	103,38	6442,6	2422,9	2,7	0,5	3171,73	1443,53	1728,20
Харківська	42,33	110,75	4688,0	2348,53	2,0	0,3	1517,53	763,33	754,20
Херсонська	34,62	107	3704,3	2079,84	1,8	0,2	896,56	491,99	404,56
Хмельницька	57,01	111,59	6361,7	2641,54	2,4	0,4	2795,67	1259,74	1535,92
Черкаська	53,07	111,26	5904,6	3177,65	1,9	0,3	1614,74	603,07	1011,68
Чернівецька	99,45	97,1	9656,6	2808,69	3,4	0,6	5864,86	2162,73	3702,13
Чернігівська	39,69	117,18	4650,9	2612,68	1,8	0,2	1123,76	537,61	586,15



3. Розрахунок чистого доходу з 1 га від вирощування зернових культур з врахуванням показника зернового еквіваленту (ЧД);

4. Визначення чистого доходу з 1 га від вирощування зернових культур з врахуванням місця розміщення земельної ділянки (Чду);

5. Оцінка вартості права користування сільськогосподарськими угіддями в цілому по земельній ділянці методом капіталізації доходу (Су).

Наприклад, за нормальну урожайність сільськогосподарських культур в одному із господарств була прийнята їх проектна урожайність, як середньозважена по багаторічних даних за 2013-2017 роки фактичної урожайності в межах землекористування (табл. 3.4). За реалізаційні ціни прийнято фактичні в середньому за 2013-2017 роки, грн/ц (табл. 3.5). Аналогічно прийнято і затрати на вирощування сільськогосподарських культур (табл. 3.6). З метою приведення чистого доходу (ЧД) у відповідність до ринкового місцеположення оцінюваної ділянки затрати (Зн) на 1 га для розрахунку взяті фактичні в середньому за 2013-2017 рр.

Таблиця 3.4

Проектна (нормальна) урожайність сільськогосподарських культур в  
ТОВ «Правда»

Культура	1 варіант	2 варіант	3 варіант (існуюча в середньому за 5 років)
Зернові культури			
Озима пшениця	3,5	3,5	3,1
Ячмінь	3,0	3,0	2,6
Овес	2,5	2,5	-
Кукурудза на зерно	7,0	7,0	6,6
Технічні культури			
Соняшник	2,0	2,0	2,0
Соя	2,0	2,0	-
Кормові культури			

Багаторічні трави			
На зелений корм	0,0	0,0	11,3
На сіно	2,5	2,5	2,6
Однорічні трави			
На зелений корм	8,0	8,0	6,9
На сіно	0,0	0,0	1,9
Кукурудза на силос	15,0	15,0	11,7
Озимі на зелений корм	10,0	10,0	5,2

Таблиця 3.5

Фактичні реалізаційні ціни на сільськогосподарську продукцію за 2013-2017 р. в ТОВ «Правда» за 1 ц

Показники	Роки					В середньому за 2013-2017 рр.
	2013	2014	2015	2016	2017	
Зернові, у т.ч.	93,81	135,68	149,39	128,55	157,95	133,1
Озимі зернові	93,18	128,1	146,33	131,93	165,54	133,0
З них пшениця	93,18	128,1	146,88	131,93	168,22	133,7
Ярі зернові	84,94	315,15	170,84	167,48	197,6	187,2
З них ячмінь	85,64	127,41	148,7	166	161,75	137,9
Кукурудза на зерно	95,86	121	149,41	112,15	143,18	124,3
Технічні культури						
В т.ч. соняшник	250,05	347	343,6	268,1	345,96	310,9
Кормові культури:						

Багаторічні трави:						
На зелений корм	5,82		8,87			7,3
сіно	19,42	20	39,33		29,92	27,2
Однорічні трави:						
На зелений корм	18,86	10		15,82		14,9
сіно		33,33	67,07			50,2
Кукурудза на силос	7,57	5,43	8,31	9,12	9,43	10,0
Озимі на зелений корм	8,22	8		9,8	10,43	9,1

Таблиця 3.6

Фактичні затрати на вирощування сільськогосподарських  
культур за 2013-2017 роки в ТОВ «Правда»

Показники	Роки					В середньому за 2013- 2017 рр.
	2013	2014	2015	2016	2017	
Зернові, у т.ч.						
Озимі зернові						
З них пшениця	1296,9	1923,1	619,0	4487,2	6830,3	3031,3
Ярі зернові						
З них ячмінь	800,0	2146,2	5038,7	4130,0	4750,0	3373,0
Кукурудза на зерно	5710,0	7670,0	6140,4	4129,4	7995,0	5729,0

Технічні культури						
В т.ч. соняшник	2699,1	3154,3	3755,1	3584,3	4425,0	3523,6
Кормові культури:						
Багаторічні трави:						
На зелений корм	550,0			3911,1		2230,6
сіно	2545,5	1100,0	1100,0		1840,0	1646,4
Однорічні трави:						
На зелений корм	935,9	120,5		518,9		525,1
сіно		432,4	818,2			625,3
Кукурудза на силос	1224,9	2012,8	1248,2	1153,8	966,7	1321,3
Озимі на зелений корм	200,0	285,7		402,2	357,1	311,3
Виробничі витрати на 1 га/грн.	1921,6	2343,1	2586,1	3380,6	4797,3	3005,7

Показник зернового еквівалента характеризує в порівнянному вигляді якість земель незалежно від виду використання сільськогосподарських угідь.

Різниця в доході у перерахунку на зерно складає:  $-19,5 / 133,7 = -0,15$

Нормативна еквівалентна урожайність  $U_e = 35,0 - 0,15 = 34,85$  ц/га

Визначення чистого доходу (ЧД) від вирощування зернових культур з 1 га посівів здійснюється за формулою:

$$\text{ЧД} = \text{ВП} - \text{Зр},$$

де ЧД – чистий дохід, грн/га; ВП – вартість валової продукції, грн/га; Зн – витрати, грн/га.

Вартість валової продукції (ВП) розрахована за формулою:

$$ВП = Уе * Ц,$$

де Уе – урожайність вирощуваних сільськогосподарських культур в перерахунку на зерновий еквівалент озимої пшениці; Ц – реалізаційна ціна, грн. за 1 ц.

Чистий дохід (ЧД) розраховується за формулою:

$$ЧД = ВП - Зн,$$

По I-му варіанту:  $ВП1 = 34,8 * 133,7 = 4652,8$  грн/га

По II-му варіанту:  $ВП2 = 33,3 * 133,7 = 4452,2$  грн/га

По III-му варіанту на час землеустрою:

$ВП3 = 31,4 * 133,7 = 4198,2$  грн/га

По I-му варіанту:

$ЧД1 = 4652,8 - 3413,8 = 1239,0$  грн/га

По II-му варіанту:

$ЧД2 = 4452,2 - 3266,7 = 1185,5$  грн/га

По III-му варіанту на час землеустрою:

$ЧД3 = 4198,2 - 3080,3 = 1117,9$  грн/га

Таблиця 3.7

Розрахунок показників зернового еквівалента (Уе) (1 варіант)

Культури	Нормальна урожайність (Ун), ц/га	Реалізаційні ціни в середньому грн./ц	Вартість продукції, грн./га	Фактичні затрати за 2017 р., грн./га	Чистий дохід, грн./га	Різниця в доході по зернових, грн./га	Питома вага культур и в структурі посівів	Різниця в доході з врахування структури посівів, грн./га
Зернові культури								
Озима пшениця	35,0	133,7	4678,2	3433,5	1244,7	0,0	0,27	0,0
Ячмінь	30,0	137,9	4137,0	3853,4	283,6	-961,0	0,08	-76,6

Овес	25,0	143,1	3576,8	3500,0	76,8	-1167,9	0,02	-26,1
Кукурудза на зерно	70,0	124,3	8702,4	3103,9	2598,5	1353,8	0,24	325,7
Технічні культури								0,0
Соняшник	20,0	310,9	6218,8	6548,4	2670,4	1425,8	0,08	116,4
Соя	20,0	362,5	7249,8	6580,6	669,2	-575,5	0,05	-26,6
Кормові культури								0,0
Багаторічні трави								0,0
На сіно	25,0	27,2	679,2	1577,0	-897,8	-2142,4	0,05	-103,9
Однорічні трави								0,0
На зелений корм	80,0	14,9	1191,5	607,3	584,1	-660,5	0,07	-49,5
Кукурудза на силос	150,0	10,0	1494,8	1700,9	-206,2	-1450,8	0,10	-145,1
Озимі на зелений корм	100,0	9,1	911,3	599,4	311,8	-932,8	0,04	-33,9
							1	-19,5

В табл. 3.8 приведена комплексна оцінка варіантів організації території сівозмін в базового господарства для проектної площі ріллі 1569 га.

Таблиця 3.8

Комплексна оцінка варіантів організації території сівозмін базового господарства, тис. грн.

Показник	На час землеустрою	Варіанти	
		1	2
Вартість валової продукції з урахуванням якості 116,земель	6587	7300	6985

Виробничі витрати на вирощування с/г культур	4833	5356	5125
Чистий дохід	1754	1944	1860
Економічний ефект	-	190	106
Додаткові витрати на підтримання родючості ґрунтів (44 грн.*1569 га*1,1 т)	76	255	179
Чистий дохід з врахуванням витрат на підтримку родючості ґрунтів	1678	1683	1681
Еколого-економічний ефект	-	5	3

Як показують дані табл. 3.8, що за рахунок диференціації розміщення культур, кращим варіантом є другий і третій, які дозволяють збільшити чистий дохід відповідно у 8,4 рази та 7,9 рази порівняно з існуючим на час землеустрою і підвищити земельний капітал. Проте ситуація змінюється якщо врахувати додаткові затрати на підтримання родючості ґрунтів, які розраховані як вартість внесення додаткової кількості органічних добрив для поповнення бездефіцитного балансу гумусу. Зокрема, при фактичному внесенні органічних добрив 6,5 т/га, додатково необхідно згідно розрахунку вносити  $7,6\text{т} - 6,5\text{ т} = 1,1\text{ т}$ .

По I-му варіанту додатково необхідно вносити  $10,2\text{ т} - 6,5\text{ т} = 3,7\text{ т}$ , а по II-му варіанту  $9,1\text{ т} - 6,5\text{ т} = 2,6\text{ т}$ .

Таким чином, економічний ефект організації території сівозмін в базовому господарстві по I-му варіанту складає 190 тис. грн. та по II-му варіанту – 106 тис. грн. Проте, еколого-економічний ефект, на відміну від

економічного складає тільки по I-му варіанту складає 5 тис. грн. та по II-му варіанту – 3 тис. грн.

Отже, для оцінки вартості земельного капіталу сільськогосподарських підприємств, а отже і розміру інвестицій у земельний капітал, має використовуватися методичний підхід, який включає:

1) процедуру інвентаризації та ідентифікації прав на землю і інші природні ресурси, що розміщені в межах землекористування;

2) землевпорядне проектування території землекористування сільськогосподарського підприємства як мінімум на 10 років із визначенням типів сівозмін та обмежень і обтяжень у використанні земель;

3) оцінку заставної вартості землекористування із використання методу зернового еквіваленту для визначення існуючого та прогнозованого доходу від використання земельних угідь та методу капіталізації доходу.

### **Висновки до розділу 3**

За період 2010—2017 рр. обсяги ПІІ у сільське господарство України були дуже незначними, їх частка в загальних обсягах ПІІ в Україні становила 1,72—1,33%. Причому за аналізований період сума іноземних інвестицій в сільському господарстві зменшилась на 25%, що говорить про значний відтік іноземного капіталу з галузі. В свою чергу це свідчить про те, що рівень привабливості сільського господарства України для іноземних інвесторів досить низький: високі інвестиційні ризики, недостатня прибутковість на вкладений капітал.

У першу чергу їх цікавлять підприємства, які можуть забезпечити за короткий час повернення вкладеного капіталу з отриманням найбільшого прибутку.

Загальний обсяг прямих іноземних інвестицій, що фактично надійшли в сільське господарство України починаючи з 1992 р., на кінець 2017 р. становив 500,1 млн. дол. США.



Основними країнами (іноземним и інвесторами вітчизняного сільського господарства є Кіпр — при чомуйого частка в загальних обсягах інвестування за період 2010—2016 рр. зроста на 10,2 пп. до 36,4%; Великобританія — 10,2%, Німеччина — 6,3%, Польща — 6,1%, Франція — 4,3%, США — 3,5%, Нідерланди — 3,3% від загальних обсягів ПІІ в галузь (рис. 3.2). Найбільше збільшили свою частку такі країни, як Кіпр — на 10,2 пп., Франція — на 2,0 пп., Польща — на 1,7 пп. До країн(інвесторів, які активно зменшували свою частку в загальних обсягах іноземного інвестування, слід віднести Великобританію — зменшення на 9,9 пп., США й Австрія — на 3,2 пп. кожна, Німеччина — на 2,3 пп.

Для розрахунків був використаний метод зернового еквіваленту, методичні підходи якого розроблені вперше в Україні А.М. Третьяком та В.М. Другак (Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір № 9599 від 19.03.2004 р.) при оцінці інвестицій у земельний капітал господарства.

Оціночна процедура визначення чистого доходу за цим методичним підходом включає такі етапи:

1. Розрахунок показників нормальної урожайності зернових культур (Ун) земельної ділянки;
2. Визначення показників зернового еквіваленту (Уе) в ц/га з врахуванням чистого доходу, який одержаний від зернових й інших вирощуваних сільськогосподарських культур в даному господарстві (зоні);
3. Розрахунок чистого доходу з 1 га від вирощування зернових культур з врахуванням показника зернового еквіваленту (ЧД);
4. Визначення чистого доходу з 1 га від вирощування зернових культур з врахуванням місця розміщення земельної ділянки (Чду);
5. Оцінка вартості права користування сільськогосподарськими угіддями в цілому по земельній ділянці методом капіталізації доходу (Су).

За проведеними розрахунками за рахунок диференціації розміщення культур, кращим варіантом є другий і третій, які дозволяють збільшити чистий дохід відповідно у 8,4 рази та 7,9 рази порівняно з існуючим на час

землеустрою і підвищити земельний капітал. Проте ситуація змінюється якщо врахувати додаткові затрати на підтримання родючості ґрунтів, які розраховані як вартість внесення додаткової кількості органічних добрив для поповнення бездефіцитного балансу гумусу.

## Висновки

Земельно-оціночна діяльність пов'язана зі створенням і функціонуванням ринку землі. Із становленням земельного ринку потреба в такій діяльності не тільки не зникає, а, навпаки, посилюється, оскільки зміна власника (користувача) передбачає визначення найбільш імовірних цін продажу, за якими укладатимуться угоди щодо володіння, користування та розпорядження цими ділянками.

Ефективність управління земельними ресурсами з погляду суспільних інтересів пропонується оцінювати за показниками зміни тенденцій розподілу земельних ресурсів за економічними інтересами та за змінами вартості земельних ресурсів. Тенденції зміни вартості земельних ресурсів визначаються шляхом капіталізації рентного доходу (нагромадження земельної ренти протягом періоду окупності капіталу при відповідному банківському відсотку). Вартість земель підвищується як у результаті поліпшення кон'юнктури, зростання ділової активності (низький банківський відсоток – «дешеві гроші»), так і в результаті додаткових капіталовкладень, понад необхідні для відтворення. Вартість земельних ресурсів підвищується в тісному зв'язку із розширеним відтворенням інших капіталів, залучених у процес землекористування. Розширене відтворення земельного капіталу відбувається шляхом капіталізації – перетворення доданої вартості, одержаної в процесі землекористування.

Від величин земельної ренти I і земельної ренти II залежить безпосередньо вартість земельних ресурсів та землекористування.

Отже, для оцінки вартості земельного капіталу сільськогосподарських підприємств, а отже і розміру інвестицій у земельний капітал, має використовуватися методичний підхід, який включає:

- 1) процедуру інвентаризації та ідентифікації прав на землю і інші природні ресурси, що розміщені в межах землекористування;

2) землевпорядне проектування території землекористування сільськогосподарського підприємства як мінімум на 10 років із визначенням типів сівозмін та обмежень і обтяжень у використанні земель;

3) оцінку заставної вартості землекористування із використання методу зернового еквіваленту для визначення існуючого та прогнозованого доходу від використання земельних угідь та методу капіталізації доходу.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і лікувально-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Цей вид грошової оцінки використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

### Список використаної літератури

1. Абрамик М. І. Запровадження ринку купівлі–продажу землі в Україні / М. І. Абрамик // Агросвіт. – 2015. – № 19. – С. 49–52.
2. Бабміндра Д. Трансформація існуючих і формування нових землекористувань на економних засадах / Д. Бабміндра, В. Слінчук // Землевпорядний вісник. 2006. — №1. — С. 46—48.
3. Басалай С.И. Бухгалтерский учет как инструмент повышения инвестиционной привлекательности агропромышленных корпораций в условиях переходной экономики / С.И. Басалай, Л.И. Хоружий [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://knigi1.dissers.ru/books/library2/2782-4.php>.
4. Богач Л. В. До питання рейтингової оцінки орендованих земель аграрних формувань / Л. В. Богач // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України : Серія: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. – 2015. – Вип. 211, ч. 1. – С. 52–57.
5. Богач Л. В. Організаційно–економічна оцінка функціонування аграрних формувань на основі оренди сільськогосподарських земель / Л. В. Богач // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України : Серія: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. – 2014. – Вип. 200, ч. 1. – С. 41–46.
6. Богіра М. Роль земельної реформи в економічних перетвореннях / М. Богіра // Економіст. – 2015. – № 10. – С. 29–30.
7. Бондарь Л.В. Капіталізація природних ресурсів як передумова сталого відтворення економічних систем / Л.В. Бондарь [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy-confer.com.ua/full-article/1162/>.
8. Борсай В. Заборона продажу земель сільгоспризначення: не можна продавати землю – продаємо право оренди / В. Борсай // Пропозиція. – 2014. – № 10. – С. 24–27.

9. Ботезат О. П. Зарубіжний досвід землекористування як крок до реалізації земельної реформи в Україні / О. П. Ботезат // Інвестиції: практика та досвід. – 2016. – № 24. – С. 116–119.

10. Бурлака Н. Еколого–економічні аспекти використання сільськогосподарських угідь в умовах ринкових земельних відносин (на прикладі Вінницької області) / Н. Бурлака // Землевпорядний вісник. – 2016. – № 5. – С. 22–26.

11. Бутко М. П. Генезис теорії інвестицій у процесі еволюції економічної думки / М. П. Бутко, О. Ю. Акименко // Інвестиції: практика та досвід. – 2007. – № 13. – С. 4–10.

12. Вдович В. М. Адаптація зарубіжного досвіду до формування системи земельних відносин в Україні / В. М. Вдович, А. П. Слюсарчук // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2013. – Вип. 181, ч. 1. – С. 165–169.

13. Відкритий ринок землі стане одним із драйверів зростання вартості оренди [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://agroportal.ua/ua/news/ukraina/martynyuk-otkrytyi-rynok-zemli-stanet-odnim-iz-draiverov-rosta-stoimosti-arendy/>

14. Височанська М. Я. Зарубіжний досвід використання земельних ресурсів / М. Я. Височанська // Агросвіт. – 2015. – № 15. – С. 67–72.

15. Вишневська О. Відтворення ресурсного потенціалу аграрного сектору економіки регіону / О. Вишневська, О. Літвак // Економіст. – 2012. – № 2. – С. 32–34 .

16. Воляк Л. Р. До методики оцінки земель сільськогосподарського призначення / Л. Р. Воляк // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2012. – Вип. 177. Ч. 3. – С. 107–114.

17. Воронін В. Проблема узгодження результатів оцінки при визначенні ринкової вартості об'єкта / Воронін В., Маркус Я., Новаківський І., Литвин М., Поздняков Ю. // Вісник оцінки. — №1(9). — 2004. — С. 48—54.

18. Воронін В. Загальні положення визначення похибки та узгодження результатів оцінки при визначенні ринкової вартості об'єкта / Воронін В., Маркус Я. // Вісник оцінки. — №3. — 2005. — С. 26.

19. Вплив грошової оцінки на ринок земель у місті Києві: стан, проблеми та перспективи розвитку / Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М., Тарнопольський А. В. // Землеустрій і кадастр. — №1. — 2008. — С. 59—68.

20. В'юн В.Г. Организационно-экономический механизм рационального природопользования в сельскохозяйственном производстве / В.Г. В'юн. — Днепропетровск: Пороги, 1994. — 160 с.

21. Гадзало Я. М. Земельна реформа: проблеми і перспективи розвитку аграрної економіки / Я. М. Гадзало, Ю. Я. Лузан // Економіка АПК. — 2017. — № 1. — С. 5– 14.

22. Гайдуцький А. П. Міжкраїнова оцінка інвестиційної привабливості аграрного сектору економіки / А. П. Гайдуцький // Актуальні проблеми економіки. — 2004. — № 12 (42). — С. 100–107.

23. Горлачук В.В. Наукові основи управління земельними ресурсами / Горлачук В.В., В'юн В.Г, Сохнич А.Я. — Львів : НВФ «Українські технології», 2002. — 76 с.

24. Гребенник Г.В. Аналіз впливу незалежних факторів на величину готовності плати за надані рекреаційні послуги на території національного природного парку «Подільські Товтри» // Збалансоване природокористування. - 2015. - № 2. — С. 52-55.

25. Гречишкина М. В. Выбор оптимального варианта инвестиций (оптимизационный подход) / М. В. Гречишкина, Д. Е. Ивахник // Финансовый менеджмент. — 2003. — № 3. — С. 56–63.

26. Грицаєнко Г. Інвестиційна привабливість АПК України з позицій іноземних інвесторів / Г. Грицаєнко, Н. Шквиря // Економіка АПК. — 2004. — № 7. — С. 64–66.

27. Гривнак К. Правильність застосування нормативної грошової оцінки земель у 2017 році. Для платників єдиного податку / К. Гривнак // Землевпорядний вісник. – 2017. – № 1. – С. 40–43

28. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки недвижимого имущества: учеб. пособие /С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. — 368 с.

29. Гривнак К. Правильність застосування нормативної грошової оцінки земель у 2017 році. Для платників єдиного податку / К. Гривнак // Землевпорядний вісник. – 2017. – № 1. – С. 40–43.

30. Гронська М. В. Розвиток інноваційно-орієнтованого землекористування : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук / М. В. Гронська. – Миколаїв, 2007. – 16 с.

31. Гуторов О.І. Напрями формування сталого сільськогосподарського землекористування в умовах трансформації земельних відносин [Електронний ресурс] / О.І. Гуторов. – Режим доступу : <http://masters.donntu.edu.ua/2011/igg/solopova/library/article6.htm>.

32. Давиденко В. М. Особливості сільськогосподарського землекористування у країнах Європейського Союзу / В. М. Давиденко // Економіка АПК. – 2016. – № 4. – С. 99–105.

33. Дзюбак К. М. Стратегія підвищення вартості земельного капіталу / К. М. Дзюбак // Інвестиції: практика та досвід. – 2016. – № 4. – С. 71–74.

34. Дзюбак К. М. Управління процесом зростання вартості земельного капіталу / К. М. Дзюбак // Інвестиції: практика та досвід. – 2016. – № 3. – С. 49–53.

35. Денисенко М. П. Організаційно-економічний механізм інвестування : монографія / М. П. Денисенко. – К. : Науковий світ, 2001. – 414 с.

36. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>.



37. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.land.gov.ua](http://www.land.gov.ua).
38. Дорош О.С. Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування : монографія / О.С. Дорош. – Х. : Д.С. Грінь, 2013. – 434 с.
39. Добряк Д.С. Землеустрій – наукова основа раціонального використання та охорони земельних ресурсів / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2006. – №1. – С. 10–15.
40. Добряк Д.С. Напрями удосконалення нормативно-правової бази регулювання земельних відносин [Електронний ресурс] / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин. – Режим доступу : <http://zsu.org.ua/index.php/andrij-martin/85-2011-02-28-09-05-57>.
41. Дорош Й. Методологічні підходи формування ринку оренди земель сільськогосподарського призначення / Й. Дорош, О. Дорош // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 7. – С. 23–25.
42. Дорош О. Є. Інвентаризація земель: методичні підходи до її проведення / О. Є. Дорош // Агросвіт. – 2015. – № 11. – С. 24–30. – Библиогр. в конце ст.
43. Дубініна М. В. Земельні відносини в аграрному секторі як об'єкт інституціонального управління / М. В. Дубініна // Вісник аграрної науки Причорномор'я. – 2012. – Вип. 4 (68), ч. 1. – С. 34–41.
44. Євсюкова Т. О. Сучасні проблеми обліку особливо цінних земель в Україні / Т. О. Євсюкова // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2012. – Вип. 177. Ч. 3. – С. 193–201.
45. Жарікова О. Б. Порівняльна характеристика ринкової вартості земельної власності України та Німеччини / О. Б. Жарікова // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2011. – Вип. 163. Ч. 3. – С. 118–121

46. Жарікова О. Б. Тенденції розвитку земельного ринку європейських країн / О. Б. Жарікова // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2012. – Вип. 177. Ч. 3. – С. 202–209.

47. Жук В.М. Концепція розвитку бухгалтерського обліку в аграрному секторі економіки: [монографія] / В.М. Жук; ред. О.О. Аврамчук. - К.: ННЦ «Інститут аграрної економіки» УААН, 2009. - 648 с.

48. Захарова Н.Ю. Проблеми оцінки інвестиційної привабливості аграрних підприємств / Н.Ю. Захарова // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції – 2011. – № 3. – С. 76–80 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://fbi.cfuv.ru/wp-content/uploads/2016/02/015zaxarova.pdf>.

49. Земельна епопея у 25 років, або Як безпечно відкрити ринок землі? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://agropolit.com/spetsproekty/137-zemelna-eroreya-u-25-rokiv-abo-yak-bezpechno-vidkriti-rinok-zemli>

50. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [zakon.rada.gov.ua/go/2768-14](http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14).

51. Земельні ресурси і земельні відносини: стан, проблеми реформування, перспективи оптимізації : збірник матеріалів міжнародної науково–практичної конференції 29–30 вересня 2011 року / Національний університет біоресурсів і природокористування України. – К. : Медінформ, 2011. – 320 с.

52. Земельні ресурси України в контексті реформування земельних відносин: стан, проблеми та перспективи розвитку : Матеріали Всеукраїнської науково–практичної студентської конференції, присвяченої Дню землевпорядника 6 березня 2012 року / Національний університет біоресурсів і природокористування України. – К. : МВЦ "Медінформ", 2012. – 120 с.

53. Зінчук Т. О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель / Т. О. Зінчук // Економіка АПК. – 2016. – № 12. – С. 84–92. –

54. Експериментальний проект землеустрою щодо впорядкування землеволодінь та землекористувань на території Микілівської сільської ради Котелевського району Полтавської області. – К. : ДЕА Мінприроди України, 2015. – 150 с.

55. Ібатуллін Ш.І. Капіталізація земель приміських зон великих міст : теорія, методологія, практика / Ш.І. Ібатуллін. – К. : НАУ, 2007. – 206 с.

56. Іванюта О. О. Пріоритетні напрями проведення якісної оцінки земель / О. О. Іванюта // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2011. – Вип. 163. Ч. 3. – С. 328–333

57. Кавша С. М. Очікувані наслідки переходу до ринку землі / С. М. Кавша, А. В. Скрипник, О. В. Жемойда // Економіка АПК. – 2015. – № 7. – С. 32–40.

58. Калінчик М. В. Ціна землі, іпотека та розмір орендної плати / М. В. Калінчик, І. М. Алексеєнко // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2012. – Вип. 177, ч. 3. – С. 241–250

59. Кальченко А. Земля тривоги нашої / А. Кальченко // Землевпорядний вісник. – 2016. – № 3. – С. 17–21

60. Капіталізація природних ресурсів. – К.: ДУ ІЕПСР НАНУ, 2014. – 268 с.

61. Кірічек Ю. Як зароджувалася і розвивалася оцінка земель / Ю. Кірічек // Землевпорядний вісник. – 2016. – № 10. – С. 28–33.

62. Кірейцева О. В. Регулювання земельного ринку Франції / О. В. Кірейцева // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2011. – Вип. 163. Ч. 3. – С. 288–295.

63. Кісіль М. Інвестиційна та інноваційна складові доктрини аграрної політики України / М. Кісіль // Економіка АПК. – 2003. – № 7. – С. 82–87.

64. Клокар О. О. Оцінка та підвищення ефективності відтворення земельних ресурсів аграрного сектору економіки / О. О. Клокар // Науковий вісник Львівського національного університету ветеринарної медицини та

біотехнологій ім. С. З. Гжицького. Серія «Економічні науки». – 2011. – Т. 13, № 1 (47). – Ч. 1. – С. 300–305.

65. Ковалишин О. Облік кількості земель, земельних ділянок та землекористування юридичних осіб, сформованих на різних правах: стан та проблеми в умовах євроінтеграційних процесів / О. Ковалишин // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 8. – С. 37–41.

66. Коваль О. П. Особливості ціноутворення на ринку сільськогосподарських земель / О. П. Коваль // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2012. – Вип. 177. Ч. 3. – С. 273–279

67. Колядинська Т. Українські чорноземи чекають вироку / Т. Колядинська // Землевпорядний вісник. – 2016. – № 10. – С. 2–514.

68. Котикова О. Стійкий розвиток сільськогосподарського землекористування: методологічний аспект / О. Котикова // Економіст. – 2012. – № 2. – С. 27–29.

69. Коренюк П. Проблеми еколого-економічної ефективності використання природно-ресурсного потенціалу земельної території / П. Коренюк // Природокористування і охорона навколишнього середовища. – К. : РВПС України НАН України, 1998. – С. 256–262.

70. Кошель А. Зарубіжний досвід масової оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями / А. Кошель // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 4. – С. 43–46

71. Краснокутська Н. С. Методичні аспекти оцінки інвестиційної привабливості підприємств роздрібною торгівлі : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук / Н. Краснокутська. – Харків, 2001. – 18 с.

72. Кропивко М. Екологічна диверсифікація використання сільськогосподарських земель / М. Кропивко, О. Ковальова // Економіка України. – 2010. – № 7. – С. 78–85.

73. Кручок Н. С. Ефективне реформування земельних відносин в Україні / Н. С. Кручок // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2012. – Вип. 177, ч. 3. – С. 299–306.

74. Курильців Р.М. Інтегроване управління сукупним капіталом землекористування / Р.М. Курильців // Землевпоряд. вісн. – 2014. – № 1. – С. 11–14.

75. Лупенко Ю. О. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення / Ю. О. Лупенко, О. В. Ходаківська // Економіка АПК. – 2016. – № 12. – С. 5–15.

76. Мареха І. Еколого-економічні детермінанти інвестиційної привабливості агрогосподарювання / І. Мареха // Економічний аналіз. – 2011. – Вип. 8, ч. 1. – С. 309–314.

77. Мареха І. Еколого-економічне обґрунтування якості інвестицій для забезпечення сталого розвитку регіональних агрогосподарських систем / І. Мареха // Економічний аналіз. – 2011. – Вип. 9, ч. 2. – С. 129–133.

78. Мареха І. Методичні підходи до врахування екологічного фактора в оптимізаційних моделях оцінки якості інвестицій у сільському господарстві / І. Мареха // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2011. – Ч. 2, № 168. – С. 300–307.

79. Мареха І. С. Якість інвестицій як фінансово-економічна категорія сталого природогосподарювання / І. С. Мареха // Інноваційна економіка. – 2011. – № 5. – С. 246–251.

80. Мареха І. Еколого-економічна оптимізація якості інвестицій як засіб обґрунтування інвестиційних рішень на стійких засадах / І. Мареха // Зб. наукових праць «Фінансова система держави: проблеми та перспективи розвитку. – К. : ДКС «Центр», 2011. – 238 с. – С. 161–162.

81. Мареха І. Обґрунтування стратегій інвестиційного забезпечення аграрного сектору з урахуванням особливостей агрогосподарювання як еколого-економічної системи / І. Мареха // Матеріали одинадцятої щорічної Всеукраїнської конференції «Екологічний менеджмент у загальній системі

управління» (м. Суми, 20–21 квітня 2011 р.). – Суми, 2011. – Ч. 2. – 199 с. – С. 7–8.

82. Мареха І. Інвестиційні пріоритети сталого розвитку агрогосподарських підприємств / І. Мареха // Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Пріоритети розвитку підприємств у ХХІ столітті» (м. Кіровоград, 21–22 квітня 2011 р.). – Кіровоград, 2011. – Ч. 1. – С. 118–120.

83. Мареха І. Еколого-економічні ризики відтворювальних процесів агрогосподарювання в системі індикаторів його інвестиційної привабливості / Н. Мішеніна, І. Мареха // Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні проблеми розвитку регіональних АПК» (м. Луцьк, 26–27 травня 2011 р.). – Луцьк, 2011. – 274 с. – С. 51–52.

84. Мареха І. Еколого-економічні критерії оцінювання якості інвестицій у сільському господарстві / І. Мареха // Матеріали Сьомої міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Питання сучасної науки і освіти» (Київ, 11–13 липня 2011 р.). – Київ, 2011. – 84 с. – С. 26–28.

85. Мареха І. Визначення якості інвестицій як основи формування змісту стратегії інвестування та її еколого-економічне обґрунтування для аграрного сектору регіону / І. Мареха // Матеріали Восьмої міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Сучасний соціокультурний простір» (м. Київ, 22–24 вересня 2011 р.). – Київ, 2011. – Ч. 1. – 80 с. – С. 32–34.

86. Мареха І. Еколого-економічне моделювання як елемент оптимізації якості інвестицій у сільському господарстві в умовах нерационального природокористування / І. Мареха // Матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції «Теорія і практика економічного аналізу: сучасний стан, актуальні проблеми та перспективи розвитку» (м. Тернопіль, 29 вересня–1 жовтня 2011 р.). – Тернопіль, 2011. – 408 с. – С. 210–212.

87. Мареха І. Еколого-економічна оптимізація якості інвестицій як засіб обґрунтування стратегічних інвестиційних рішень у регіональному

агрогосподарюванні на стійких засадах / І. Мареха, Н. Мішеніна // Вісник Сумського національного аграрного університету. – 2012. – № 3. – С. 155–162.

88. Мареха І. Еколого-економічні показники оцінки якості інвестицій у контексті сталого розвитку аграрного сектору регіону / І. Мареха // Тези доповідей Дванадцятій щорічній Всеукраїнській науковій конференції «Екологічний менеджмент у загальній системі управління» (м. Суми, 18–19 квітня 2012 р.). – Суми, 2012. – 210 с. – С. 113–114.

89. Мартин А.Г. Оціночне зонування земель сільськогосподарського призначення: наук-практ. аспекти / А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков // Землеустрій та кадастр. — 2005. — № 1. — С. 69–77.

90. Мартинюк М. П. Економічні передумови та моделі запуску ринку земель в Україні / М. П. Мартинюк // Економіка АПК. – 2016. – № 12. – С. 16–21.

91. Мартинюк М. П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи запровадження / М. П. Мартинюк // Економіка АПК. – 2017. – № 3. – С. 15–2116.

92. Мельник О. Земля для ефективного власника / О. Мельник // Львівська пошта. – 19 лютого 2011 р. – № 19(1051). – С. 12.

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

94. Месель-Веселяк В.Я. Аграрна реформа і організаційно-економічні трансформації в сільському господарстві / В.Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 2010. – № 4. – с. 3–18.

95. Методичні рекомендації щодо відображення в обліку землі та прав постійного користування земельними ділянками бюджетними установами та державними комерційними підприємствами / За ред. В.М. Жука, Ю.С. Бездушної // Облік і фінанси АПК. – 2010. - № 1. – С.4-15.

96. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р., №1531 // Офіційний вісник України. — 2002. — №42 (01.11.2002). — Ст. 1941.

97. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / [Ш.І. Ібатуллін, О.В. Степенко, О.В. Сакаль та ін.]. — К. : ДУ ІЕПСР НАН України, 2012. — 52 с.

98. Мішенін Є.В. Соціально-економічні аспекти обмеження реалізації права власності на землю сільськогосподарського призначення в Україні / Є.В. Мішенін, І.І. Коблянська // Збалансоване природокористування. — 2016. — № 1. — С. 112–120.

99. Моніторинг земельних відносин в Україні. 2014–2015: Статистичний щорічник / За ред. Д. Нізалова, К. Івінської, С. Кубаха та ін. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.kse.org.ua>.

100. Моргун Д. Ринок землі / Д. Моргун // Овощи и фрукты. — 2017. — № 2. — С. 100–101.

101. Назаренко М. «АгроІнвест» пропонує землевласникам орендні підказки / М. Назаренко ; Нац. прес-клуб з аграрних та земельних питань, 2014 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://cure.org.ua/ua/novini/agronvest-proponuie-zeml.html>.

102. Наконечна К. В. Регулювання ринку землі в Україні в контексті його лібералізації та зняття мораторії на продаж / К. В. Наконечна // Агросвіт. — 2015. — № 17. — С. 19–25.

103. Новаковська І. О. Економічна оцінка втрат, пов'язаних з вилученням земель і обмеженнями у землекористуванні / І. О. Новаковська // Вісник аграрної науки. — 2016. — № 8. — С. 57–62.

104. Новаковська І. О. Платність землекористування та проблеми оцінки земель / І. О. Новаковська, В. П. Филька, В. І. Шведа // Вісник аграрної науки. — 2016. — № 1. — С. 66–70.



105. Новаковський Л. Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / Л. Я. Новаковський // Вісник аграрної науки. – 2015. – № 12. – С. 11–16.
106. Новоторов О.С. Економіка землегосподарювання: теорія, методологія / За заг. ред. акад. НАН України Б.М. Данилишина. — РВПС України НАН України. — Київ: ТОВ «ДКС центр», 2009. — 628 с.
107. Носов С. Оценка земельных участков земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования / С. Носов. — М.: Изд. Дом «Русская оценка», 2004.
108. Останній шанс для ринку землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://biz.nv.ua/ukr/bizinterview/ostannij-shans-dlja-rinku-zemli-deputati-pozivajutsja-do-konstitutsijnogo-sudu-603634.html>
109. Основи сталого розвитку аграрного сектора / За заг. ред. Я. Сансебе, Т.М. Димань. — Біла Церква, 2010. — 300 с.
110. Паламарчук Л. В. Ринок землі та нерухомості в Україні : монографія / Л. В. Паламарчук. – К. : ЦП "Компринт", 2013. – 366 с.
111. Паляничко Н. І. Світовий досвід розвитку земельно–іпотечного кредитування /Н. І. Паляничко // Інвестиції: практика та досвід. – 2016. – № 17. – С. 59–63.
112. Паляничко Н.І. Аналіз стану та ефективності використання земельних ресурсів в Україні / Н.І. Паляничко // Збалансоване природокористування. – 2016. – № 1. – С. 128–132.
113. Паляничко Н. І. Удосконалення еколого–економічного механізму впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / Н. І. Паляничко //Вісник аграрної науки. – 2017. – № 3. – С. 73–78.
114. Попов А. С. Фрагментація земель у розвитку земельних відносин / А. С. Попов // Економіка АПК. – 2015. – № 7. – С. 51–58.
115. Рекомендації з організації обліку та оцінки земель на підприємствах АПК / За ред. В.М. Жука, А.М. Третяка // Облік і фінанси АПК. – 2005. - № 3. –С.4-15.

116. Ринок землі в Україні: напрями розвитку механізму функціонування : монографія / Л. В. Паламарчук [та ін.]. – К. : МВЦ "Медінформ", 2011. – 259 с.
117. Ромащенко М. Зрошення земель в Україні. Стан та шляхи поліпшення / М. Ромащенко, С. Балюк. – К. : Світ, 2000. – 114 с.
118. Саблук П.Т. Структурно-інноваційні зрушення в аграрному секторі України як фактор його соціально-економічного зростання / П.Т. Саблук // Економіка АПК. – 2004. – № 6. – с. 3–8.
119. Сайко В. Основи нових систем землеробства – стабілізація землекористування / В. Сайко // Вісник аграрної науки. – 2006. – № 3–4. – С. 19–22.
120. Сафронова Н. Экономика предприятия : учебное пособие / Н. Сафронова. – М. : Юристъ, 1998. – 468 с.
121. Севастьянов П. В. Сравнительная оценка качества инвестиционных проектов [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://sedok.narod.ru/s\\_files/poland/OcProject1.doc](http://sedok.narod.ru/s_files/poland/OcProject1.doc).
122. Сидорова А. Напрями інноваційного розвитку в промисловості України / А. Сидорова, Г. Анісімова // Економіка України. – 2009. – № 3. – С. 19–26.
123. Скрипник А. Експортний потенціал та ризики аграрного сектору України / А. Скрипник, Т. Зінчук // Економіст. – 2009. – № 11. – С. 16–20.
124. Солов'яненко Н. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського землекористування на новій інформаційній основі / Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник. – 2016. – № 11. – С. 27–31.
125. Солов'яненко Н. Об'єктивна необхідність оцінки земель в Україні / Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 8. – С. 47–50.
126. Солов'яненко Н. Особливості інформаційного забезпечення проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в умовах ринкових відносин / Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник. – 2016. – № 3. – С. 27–30.

127. Сомик А. В. Особливості розвитку системи сільськогосподарського кредитування в зарубіжних країнах / А. В. Сомик // Економіка АПК. – 2002. – № 8. – С. 136–140.

128. Сохнич А.Я. Розробка ефективних інструментів капіталізації земельних ресурсів / А.Я. Сохнич, О.А. Сохнич // Землевпоряд. вісн. – 2014. – № 2. – С. 34–36.

129. Стадник В. Теоретико-методологічні основи інвестування розвитку підприємства / В. Стадник, Н. Непогодіна // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 1. – С. 60–69.

130. Степаненко Т. О. Теоретичні положення обігу земель сільськогосподарського призначення / Т. О. Степаненко // Економіка АПК. – 2017. – № 3. – С. 65–71.

131. Ступень М. Г. Світовий досвід функціонування кадастрових систем у контексті раціонального землекористування / М. Г. Ступень // Інвестиції: практика та досвід. – 2016. – № 17. – С. 22–26.

132. Ступень М. Оренда як форма консолідації земель / М. Ступень // Економіст. – 2015. – № 7. – С. 34–37.

133. Ступень М. Ринок земель в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку / М. Ступень, Ю. Дума // Економіст. – 2015. – № 4. – С. 40–41

134. Ступень Р. М. Сутність ринку земель сільськогосподарського призначення / Р. М. Ступень // Економіка АПК. – 2015. – № 9. – С. 106–110. –

135. Сучасні напрями економічного забезпечення раціонального природокористування в Україні / [за наук. ред. акад. НААН України, д.е.н., проф. М.А. Хвесика, д.г.-м.н., проф. С.О. Лизуна; Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України»]. – К. : ДУ ІЕПСР НАН України, 2013. – 64 с.

136. Таратула Р. Б. Зарубіжний досвід розвитку земельно–кадастрових систем / Р. Б. Таратула // Агросвіт. – 2016. – № 7. – С. 17–21.

137. Тарасова В. Міжгалузєва диференціяція рівнів землемісткості сільськогосподарської продукції [Електронний ресурс] / В. Тарасова // Ефективна економіка. – Режим доступу : [www.economy.nauka.com.ua/-index.php?operation=1&iid=372](http://www.economy.nauka.com.ua/-index.php?operation=1&iid=372).

138. Третьак А.М. Методи оцінки вартості права постійного користування землею для відображення його в бухгалтерському обліку / А.М. Третьак, В.М. Другак.. Свідцтво про реєстрацію авторського права на твір № 9599 від 19.03.2004.

139. Третьак А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування : монографія / А.М. Третьак. – Львів : Сполом, 2011. – 520 с.

140. Третьак А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: Монографія. — Херсон: ОЛДІПЛЮС, 2013. — 488 с.

141. Третьак А.М., Другак В.М. Концепція розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. № 1'2, 2014. с.133-142.

142. Третьак А. Концепція вдосконалення земельних відносин в Україні. Державна цільова програма на 2007-2015 роки / А. Третьак // Землевпорядний вісник. – 2006. – № 3. – с. 27–30.

143. Третьак А.М. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин в Україні на 2015-2025 роки. Землевпорядний вісник. № 12 , 2014. с. 18-22.

144. Третьак А. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / А. Третьак, В. Третьак, О. Ковалишин, Н. Третьак // Економіст. – 2016. – № 5. – С. 38–40

145. Третьак А.М.. Земельний капітал: теоретико–методологічні основи формування та функціонування : монографія / А. М. Третьак. – Львів : СПОЛОМ, 2011. – 520 с.

146. Управління відтворенням і збереженням родючості ґрунту у контексті сталого розвитку природокористування / За ред. В.В. Горлачука. — Миколаїв: Іліон, 2004. — 40 с.

147. Управління землекористуванням: підручник / Заред. В.В. Горлачука. — Миколаїв: Іліон, 2006. — 376 с
148. Фактори, що впливають формування ціни землі у Києві / Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М., Тарнопольський А.В. // Землеустрій і кадастр. — №2. — 2008. — С. 39—51.
149. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов (доповідь) / М.М. Федоров // Економіка АПК. — 2009. — № 3. — с. 4—18.
150. Формування моделі управління природними ресурсами в ринкових умовах господарювання : [монографія] / [за заг. ред. д.е.н., проф. акад. НААН України М.А. Хвесика]. — К. : ДУ ІЕПСР НАН України, 2013. — 304 с
151. Хвесик М.А., Збагерська Н.В. Економічна оцінка природних ресурсів: основні методологічні підходи. — Рівне : Видавництво РДТУ, 2000. — 194 с.
152. Хвесик М. Природокористування в умовах ринкової трансформації: тенденції, закономірності та прогнози / М. Хвесик, В. Голян, О. Шубалий // Економіст. — 2009. — № 9. — С. 20—25.
153. Хвесик М. А. Економічна оцінка природних ресурсів: основні методологічні підходи / М. А. Хвесик, Н. В. Збагерська. — Рівне : Видавництво РДТУ, 2000. — 194 с.
154. Хвесик Ю. Інвестиційно-екологічні засади сталого розвитку АПК з урахуванням регіональних особливостей / Ю. Хвесик // Інвестиції: практика та досвід. — 2010. — № 6. — С. 3—6.
155. Ходаківська О. В. Вплив деградаційних процесів на нормативну грошову оцінку орних земель / О. В. Ходаківська, Н. А. Солов'яненко, А. П. Матвієнко // Вісник аграрної науки. — 2016. — № 7. — С. 60—64.
156. Хольцер Д. Оценка качества прямых иностранных инвестиций в странах с переходной экономикой : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.14 / Хольцер Дарья. — Москва, 2004. — 230 с.

157. Хопчан В. Методичні підходи до еколого-економічної оцінки інвестиційних проектів природоохоронного призначення / В. Хопчан // Інвестиції: практика та досвід. – 2007. – № 18. – С. 6–10.

158. Хорунжий М. Поспішність із продажем землі – загроза Україні / М. Хорунжий // Пропозиція. – 2016. – № 1. – С. 26–29.

159. Цал В. Д. Грошова оцінка землі та її роль під час формування витрат на виробництво сільськогосподарської продукції та послуг / В. Д. Цал // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2012. – Вип. 177, ч. 4. – С. 197–202.

160. Шишканов О. Нові правила оформлення права оренди державних та комунальних земель / О. Шишканов // Пропозиція. – 2013. – № 5. – С. 22–24.

161. Шишканов О. Практичні аспекти оренди землі / О. Шишканов // Пропозиція. – 2014. – № 2. – С. 32–35.

162. Шкільов О. В. Ринкові реформи земельних відносин та їх наслідки / О. В. Шкільов // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2012. – Вип. 177, ч. 4. – С. 248–256

163. Яровий В. Д. Соціально–економічні пріоритети регулювання земельних відносин в аграрному секторі / В. Д. Яровий // Агросвіт. – 2015. – № 23. – С. 39–44.