

JEL: Q13, Q14, Q23, Q24

*Ольга Ковальова¹, Інесса Ярова², Галина Мішеніна²,
Тетяна Пізняк¹, Олег Дутченко²*

*¹Сумський національний аграрний університет
²Сумський державний університет
Україна*

ЕВОЛЮЦІЯ УДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Мета. Мета статті – поглиблення концептуальних положень нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на основі аналізу методології економіки землекористування, закладеної в основу Методик нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (1995 р., 2016 р.), для більшої відповідності сучасному етапу агрогосподарювання в умовах формування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Методологія / методика / підхід. У статті на основі діалектичного методу пізнання використано методи: абстрактно-логічний – при систематизації публікацій, присвячених питанню використання та оцінки земель сільськогосподарського призначення; аналізу, синтезу, порівняння – при аналізі та порівнянні теоретико-методичних положень, покладених в основу офіційних Методик нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення 1995 та 2016 років; метод узагальнення – при формуванні висновків; графічний метод – для візуалізації характеристик землі як триєдиного засобу виробництва; розрахунково-конструктивний – при розробці методичних підходів до визначення диференційного рентного доходу та нормативної грошової оцінки землі та розрахунку значення нормативної грошової оцінки орних земель кращої та гіршої якості для природно-кліматичної зони Лісостеп Сумської області. При написанні статті використовували наукові праці вітчизняних і закордонних вчених за період 1995–2020 рр., а також дані офіційних сайтів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру та Державної служби статистики України.

Результати. Обґрунтовано концептуальні положення удосконалення методичних основ нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що дають можливість системно та комплексно врахувати у вартісній оцінці землі її характеристики як засобу праці, предмету праці та просторового базису, зокрема запропоновано методичні підходи до визначення диференційного рентного доходу та нормативної грошової оцінки землі, які базуються на використанні набору культур і терміну ротації сівозміни. Розрахована в статті грошова оцінка земель орних земель кращої та гіршої якості для природно-кліматичної зони Лісостеп Сумської області з урахуванням запропонованих положень, значення якої більш повною мірою відповідає сучасному етапу агрогосподарювання в умовах формування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Оригінальність / наукова новизна. Запропоновано концептуальні положення удосконалення методичних основ нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, зокрема: використовувати набір культур науково обґрунтованої сівозміни для оцінки земель; здійснювати повторні оцінки земель після закінчення терміну ротації сівозміни й на підставі результатів оцінки застосовувати

компенсаційні виплати за підвищення родючості або штрафи за погіршення родючості; запропоновано методичний підхід до визначення диференційного рентного доходу на основі порівняння нормативної урожайності та доходу від виробництва культур сівозміни на кращих і гірших за родючістю землях; запропоновано при визначенні абсолютної ренти враховувати не лише дані про витрати на оренду плати та підтримку державою сільського господарства, а й дані про потребу в коштах на фінансування землевпорядкувальних і землеохоронних робіт; окремою статтею виокремити кошти на підтримку галузі тваринництва, що сприятиме дотриманню сівозмін і збереженню родючості ґрунту.

Практична цінність / значущість. На основі пропозицій щодо удосконалення нормативної грошової оцінки землі розраховано нормативну грошову оцінку орних земель для природно-кліматичної зони Лісостеп Сумської області, яка більш точно відповідає цінам на землю в західних країнах і може бути застосована в умовах функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, нормативна грошова оцінка земель, норматив капіталізованого рентного доходу із землі, термін капіталізації, бал бонітету,; диференційний рентний дохід, абсолютний дохід.

**Olha Kovalova¹, Inessa Yarova², Halyna Mishenina²,
Tetiana Pizniak¹, Oleh Dutchenko²**

¹Sumy National Agrarian University

²Sumy State University

Ukraine

EVOLUTION OF IMPROVING THE NORMATIVE MONETARY EVALUATION OF AGRICULTURAL LANDS

Purpose. The purpose of the article – deepening the conceptual provisions of the normative monetary evaluation of agricultural lands based on the analysis of the methodology of land use economics, which is the basis of the Methodology of normative monetary evaluation of agricultural lands (1995, 2016) for greater accordance with modern stage of agriculture in the formation of market circulation of agricultural land.

Methodology / approach. The article uses the following methods on the basis of the dialectical method of cognition: abstract and logical – in the systematization of publications on the use and evaluation of agricultural lands; analysis, synthesis and comparison - in the analysis and comparison of theoretical and methodological provisions of the official Methodology of normative monetary evaluation of agricultural lands in 1995 and 2016; method of generalization – in drawing conclusions; graphic method – to visualize the characteristics of land as a triune means of production; calculation and constructive – when developing methodological approaches to determining the differential rental income and normative monetary evaluation of agricultural lands and arable lands of better and worse quality for the Forest-Steppe natural-climatic zone of Sumy region. By writing the article we used scientific works of domestic and foreign scholars for the 1995–2020 period, as well as data from the official websites of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadaster and the State Statistics Service of Ukraine have been used.

Results. Based on the comparison of methodologies, the conceptual provisions for improving the methodological bases of normative monetary evaluation of agricultural lands are substantiated, which allow more systematic and comprehensive consideration in land evaluation of its

characteristics as a means of labor, object of labor and spatial basis. Methodical approaches to the definition of differential rental income and normative monetary evaluation of lands are proposed, which are based on the use of a crops set and the terms of crop rotation. The monetary evaluation of arable lands of better and worse quality for the Forest-Steppe natural-climatic zone of Sumy region is calculated taking into account the proposed provisions and more fully corresponds to the current stage of agricultural management in the formation of market circulation of agricultural land.

Originality / scientific novelty. Conceptual provisions for improving the methodological bases of normative monetary evaluation of agricultural lands are proposed, in particular: to use a crop set of evidence-based crop rotation for land evaluation; to carry out re-assessments of lands after the expiration of the crop rotation and to apply compensation payments for increasing fertility or penalties for deteriorating fertility on the basis of the assessment results. Methodical approach to determining the differential rental income based on the comparison of regulatory yields and income from crop production on the best and worst fertile lands is proposed in this article. Also it is proposed to take into account not only the data on the cost of rent and state support of agriculture, but also the data on the need for funds to finance land management and land protection works when determining the absolute rent; to fund the livestock industry, which will contribute to crop rotations and soil fertility.

Practical value / implications. Based on the proposals to improve the normative monetary evaluation of agricultural lands, the normative monetary evaluation of arable lands for the Forest-Steppe natural-climatic zone of Sumy region is calculated, which more accurately corresponds to prices for lands in Western countries and can be implemented in the formation of market circulation of agricultural land.

Key words: agricultural lands, normative monetary evaluation of lands, the standard of capitalized rent income from land, term of capitalization, bonitet score, differential rental income, absolute income.

Постановка проблеми. Земля та її родючість є не просто головним засобом виробництва в сільському господарстві, а його активом, що використовується в процесі сільськогосподарського виробництва. Отже, земля повинна бути оцінена, як і будь-який інший актив. Особливого значення оцінка земель набуває в умовах децентралізації влади, що передбачає розпорядження територіальними громадами належними їм землями, а також напередодні формування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, становлення якого відбувається в Україні. Відповідно необхідні більш достовірні, науково обґрунтовані методичні підходи до визначення вартісної оцінки земель сільськогосподарського призначення.

В Україні нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення в законодавчо-правовому форматі започатковано «Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (далі Методика 1995 р.) [1]. Певна еволюція удосконалення методології нормативної грошової оцінки простежується в чинній Методиці, яка затверджена Постановою КМ України від 16 листопада 2016 р. № 831 [2]. Безумовно, методичні положення обох Методик віддзеркалюють еволюцію теоретико-методичних основ економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення відповідно до контексту ринкового землегосподарювання. Однак, певні положення обох Методик мають

дискусійний характер. Деякі положення Методики 1995 р. не повністю відповідають сучасним соціально-економічним умовам агрогосподарювання, а положення щодо комплексної оцінки якості землі не перейшли в нову методика. Нова Методика 2016 р. не враховує особливості земельних ділянок, що характеризують її місце розташування, та в ній не закладено засади щодо стимулювання раціонального землекористування. Отже, напередодні формування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, що має запрацювати з 1 липня 2021 р. у відповідності до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [3] доцільним є розроблення теоретико-концептуальних положень дальшого удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на основі аналізу еволюції методичних положень Методик 1995 та 2016 рр. з метою відповідності нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення сучасним економічним умовам в аграрному секторі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Еволюційний концепт грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення простежується в наукових працях, зокрема, таких учених: Д. І. Гнатковича [4] В. Я. Месель-Веселяка [5], А. Г. Мартина [6], Л. Я. Новаковського [7], В. М. Трегобчука [8], А. М. Третьяка [7], М. М. Федорова [5; 8] та інших. Теоретико-методологічні здобутки згаданих учених у сфері економіки землекористування і, зокрема методологія рентної економічної оцінки земельних ресурсів, покладено в основу науково-практичних рекомендацій щодо грошової оцінки земель в Україні. Проте слід констатувати, що теоретико-методичні засади обох Методик (1995 р. та 2016 р.) не у повній мірі відповідають реаліям сьогодення, оскільки поступово змінюється техніко-технологічна основа аграрного виробництва, істотно переглядаються та корегуються витрати й ціни, змінюється якість земельних ресурсів, змінюються механізми стимулювання раціонального землекористування тощо [9]. Отже, є необхідність у поглибленні концептуальних положень удосконалення методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Про особливе значення релевантної оцінки землі в умовах існування ринкового обігу земель відмічають вчені I. N. Kobe, O. E. Olamide та ін. [10].

Як ми вже відмітили, сучасні положення оцінки земель не відповідають реаліям сьогодення, оскільки якість ґрунтів зазнала істотних змін в умовах сучасних технологій агровиробництва, які характеризуються використанням монокультури та високих доз внесення мінеральних добрив і хімічних засобів захисту рослин. Відповідно наявна бонітетна оцінка, яка проведена у 1993 р., та яку покладено в основу методичних положень визначення нормативної грошової оцінки земель, не точно відображає теперішній склад ґрунту та його родючість. Про необхідність створення мінімального набору даних, який повинен враховувати фізичні, хімічні та біологічні параметри для оцінки якості ґрунту, відмічають вчені S. Maurya, J. S. Abraham, S. Somasundaram [11]. Усі ці

параметри, як відмічають учені, беруть активну участь у функціонуванні ґрунту. Відповідно є потреба в постійній оцінці якості ґрунту, яка постійно змінюється під впливом природних та антропогенних змін [11].

Учені В. Онегіна та Ю. Вітковський у своїх дослідженнях наголошують про важливість функціонування ринкового обігу земель для отримання доступу сільськогосподарських підприємств до банківського кредитування. Відмічають про вплив заходів із запровадження обігу земель на обсяги інвестування в сільському господарстві [12].

Із запровадженням обігу земель збільшиться доступ дрібних фермерів до купівлі земель. Однак, на початковому етапі, через нестачу власних коштів, фермери змушені будуть вдаватися до кредитних ресурсів для придбання землі. З такою самою проблемою доступності до земель через брак коштів, збільшення конкуренції та зростання цін на землю стикаються і фермери США, про що йдеться в науковій праці вчених М. Horst та L. Gwin [13]. Про необхідність збереження сільськогосподарських угідь, які розташовані навколо міст, відмічають учені E. Sanz Sanz, D. Martinetti, C. Napoléone [14]. Про аналогічну проблему збереження земель сільськогосподарського призначення в Японії відмічають Н. Yagi, G. Garrod [15]. Про доцільність збереження селянських домогосподарств відмічають I. Koblianska та інші [16]. А для визначення адекватної ціни землі, для збільшення доступу до землі усіх аграрних виробників, а також для визначення доцільності використання земельних ділянок для різних цілей і необхідна сучасна нормативна грошова оцінка, яка повністю відбиватиме всі якісні властивості земельної ділянки, зокрема родючість її ґрунту, місцезрештування земельної ділянки відносно великих міст, що є центрами реалізації продукції.

Крім визначення адекватної оцінки земель для їх обігу, важливою проблемою нині у світі є збереження ґрунтів від деградації з метою розширення надання екосистемних послуг. При раціональному використанні ґрунтів їх родючість не лише не зменшується, а може навіть підвищуватися, що можна трактувати як надання екосистемної послуги суспільству землекористувачем, а послуга має бути оплаченою. Отже, для визначення суми такої оплати за підвищення родючості повинні функціонувати компенсаційні виплати, які є механізмом управління ґрунтами, на необхідності існування якого наголошують учені В. Bartkowski та інші [17], а також J. Holms, I. Arhipova та інші [18]. Також про необхідність урахування екологічних витрат при втраті екосистемних послуг наголошують вчені J. Förster [19].

Дослідження J. E. M. Schild та інших показали, що землі сільськогосподарського призначення високо оцінюються завдяки надаваним ними екосистемним послугам у вигляді широкого різноманіття продуктів харчування, що можна отримати на таких землях. Учені наголошують на необхідності врахування екосистемних послуг при визначенні вартісної оцінки земель [20].

Про позитивний вплив сільськогосподарських ландшафтів на екосистемі

послуги та біорізноманіття й необхідність урахування цього впливу при управлінні земельними ресурсами відмічають колектив учених С. Albert, С. Schröter-Schlaack та інші [21].

Таким чином, огляд літератури показав, що наявні в Україні методичні положення до оцінки земель не відповідають реаліям сьогодення. А в зарубіжних країнах гостро стоїть проблема збереження земель, тому показник ціни земель потребує також постійного осучаснення, зокрема в напрямі врахування цінності екосистемних послуг від сільськогосподарського землекористування. Вітчизняні методичні положення визначення нормативної грошової оцінки земель узагалі не враховують цей аспект.

Мета статті полягає в поглибленні концептуальних положень нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на основі аналізу методології економіки землекористування, закладеної в основу Методик нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (1995 р., 2016 р.), для більшої відповідності сучасному етапу агрогосподарування в умовах формування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Перш за все, слід відмітити, що під час визначення вартісної оцінки землі слід ураховувати її особливості, що характеризують землю і як засіб праці, і як предмет праці, і як просторовий базис, а саме: природна якість ґрунту; властивості, що впливають на зручність її обробітку та здатність реагувати на додаткові інвестиції в поліпшення земель; місце розташування земельної ділянки та інші (рис. 1).

Представлена характеристика розглядає землю як триєдиний засіб виробництва. Так, на землю, як засіб праці, впливають природні якості ґрунту, які зумовлюють певний рівень нормативної (природної) урожайності. У свою чергу, на природні якості ґрунту та нормативну урожайність впливає набір культур сівозміни, якого необхідно дотримуватися в умовах інтенсивного землеробства [4]. Тому вважаємо, що під час оцінки землі варто враховувати урожайність саме набору культур сівозміни, що дасть можливість більш точно визначити дохід від землі при рівні родючості, який не може зменшуватися в умовах дотримання сівозміни. Також застосування набору сільськогосподарських культур сівозміни під час оцінки землі сприятиме дотриманню рекомендованого їх переліку, що, у свою чергу, буде зумовлювати збереження якості ґрунтів.

Під час оцінки землі як предмету праці слід ураховувати її властивості, що впливають на зручність обробітку (площа, конфігурація, наявність перешкод та ін.), а також додаткові інвестиційні вкладення в підвищення родючості землі, що дасть можливість більш точно визначити дохід, який можна отримати від землі.

Під час оцінки землі як просторового базису слід урахувати наявність інфраструктурних об'єктів і логістичний фактор, а саме такі чинники, як: відстань розташування відносно центрів реалізації продукції та якість шляхів

сполучення, що впливають на витрати, а, відтак, і на дохід від землі. Чинник розташування земельної ділянки відносно місткого ринку збуту продукції впливає на швидкість і потенційний обсяг реалізації продукції, а, відповідно – на дохід від землі. Забезпеченість земельної території закладами соціальної сфери або іншими об'єктами інфраструктури впливає на забезпеченість території молодими кваліфікованими кадрами, що впливає на продуктивність праці і, відповідно на дохід від землі.

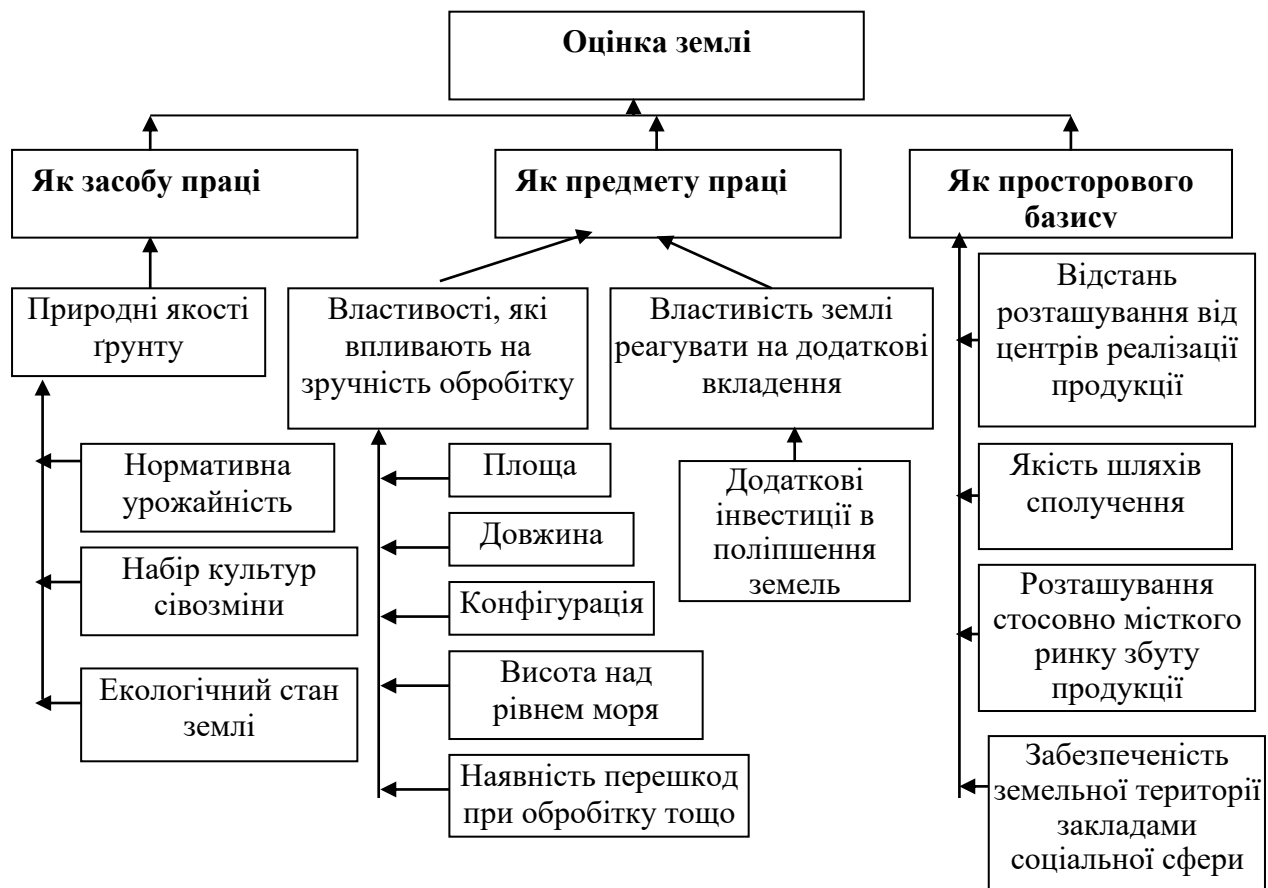


Рис. 1. Характеристики землі як триєдиного засобу виробництва, що мають бути враховані під час оцінки землі

Джерело: сформовано О. М. Ковальновою.

Таким чином, урахування окреслених вище характеристик землі забезпечуватиме більш об'єктивну вартісну її оцінку.

Отже, ми погоджуємося з думкою В. Р. Reydou та інших учених, що на ринкову ціну землі впливають такі фактори: фізичні характеристики ґрунту, клімат, продуктивність діяльності землекористувачів, наявність інфраструктурних об'єктів, регіональні сценарії розвитку, інвестиційні вкладення [22].

У табл. 1 представлено порівняльний аналіз теоретико-методичних положень обох Методик (1995 р. та 2016 р.). За допомогою табл. 1 більш детально проаналізуємо окремі методичні положення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Порівняльний аналіз концептуальних положень Методик нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (1995 р. та 2016 р.)

Положення Методики			Аналіз змісту положення	Пропозиції
Зміст	1995 р	2016 р.		
Критерій НГО*	Загальний рентний дохід	Норматив капіталізованого рентного доходу	Згідно з теорією земельної ренти, саме диференційна рента відображає цінність землі та враховує якісні властивості землі й місце розташування земельної ділянки	Рентний дохід, як вимірник ренти, та який використано в обох Методиках, має залишитися основою НГО* земель.
Визначення критерію оцінки	Загальний рентний дохід (у центнерах) = диференціальний рентний дохід + абсолютний рентний дохід	У Методикі не розкрито механізм визначення капіталізованого рентного доходу. У додатку до Методики наведено готові нормативи	Невідомий із Методики 2016 р. механізм визначення нормативів капіталізованого рентного доходу не дає можливості зрозуміти методологію та на підставі її аналізу розробляти заходи з удосконалення.	Більш доцільно відновити визначення загального рентного доходу згідно з методикою 1995 р., оскільки її підхід відповідає теорії земельної ренти.
Визначення диференціального рентного доходу (у центнерах)	Відношення різниці між виручкою, витратами та нормальним прибутком до ціни за 1 ц зерна [1]	Не передбачено	Згідно з теорією ренти, в основі диференціальної ренти та диференціального доходу лежить різниця в урожайності на кращих та гірших земельних ділянках.	Доцільно визначати за запропонованою формулою (1), що відповідає теорії земельної ренти. Формула дозволяє усунути вплив інфляції, що впливає на точність оцінки.
Абсолютний рентний дохід	Фіксована величина 1,6 ц зерна	Не передбачено	Фіксований норматив за Методикою 1995 р. є необґрунтованим. Механізм його визначення невідомий.	Пропонуємо абсолютний рентний дохід визначати, використовуючи дані про державну підтримку сільського господарства, ураховуючи й підтримку галузі тваринництва, а також дані про суму коштів на фінансування землеохоронних і землевпорядних робіт.
НГО угідь	Загальний рентний дохід (у центнерах) × Ціну за 1 ц зерна × Термін капіталізації	Норматив капіталізованого рентного доходу	За обома методиками визначена величина корегується з урахуванням балів бонітету ґрунтів.	Вважаємо доцільним для визначення НГО відновити використання загального рентного доходу згідно з методикою 1995 р., оскільки її підхід відповідає теорії земельної ренти.
Урожайність для визначення виручки	Фактична	Не передбачено	Фактична урожайність нині залежить не лише від якості землі, а більшою мірою від сучасних технологій.	Доцільно використовувати нормативну (природну) урожайність, яку здатний забезпечити кожен вид ґрунту за рахунок родючості, а не за рахунок технології.

Продовження табл. 1

Кількість і види с.-г. культур	Група зернових культур без кукурудзи	Не передбачено	Нині значно змінилася структура посівних площ і зернові вже не є основною культурою [23].	Варто використовувати набір культур рекомендованої сівозміни, що сприятиме точнішому визначенню рентного доходу.
Термін капіталізації	33 роки, на основі ставки 3%	Термін не передбачено.	Відсоткова ставка 3% (Методика 1995 р.) є застарілою величиною. Нині такі ставки банки України не використовують.	У ролі терміну капіталізації пропонуємо термін ротації сівозміни – 10 років, після чого слід проводити нове обстеження земель і визначати НГО. Цей термін: 1) відповідатиме законодавчо встановленому; 2) НГО землі частіше буде актуалізуватися; 3) такий термін дасть можливість запровадити механізм стимулювання землезбереження.
Періодичність проведення	Кожні 5–7 років [24]	Не передбачено	Уперше визначена у 1995 р. НГО використовувалася понад 20 років. За цей період значно змінилися умови агрогосподарювання, відповідно НГО 1995 р. застаріла.	Доцільно проводити після закінчення ротації сівозміни, тобто кожні 10 років, що дозволить контролювати якість землі і виступатиме стимулюючим чинником до збереження земель.
Стимулювання раціонального землекористування	НГО слугує для розробки показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання земель	Не передбачено	Фактично майже не було прикладів застосування НГО для стимулювання раціонального використання та охорони земель через відсутність розроблених механізмів.	На основі НГО розробити механізми стимулювання раціонального землекористування: 1) контроль за дотриманням сівозміни за рахунок періодичності оцінки; 2) штрафи (компенсації) за зміну родючості.
Урахування наявності інфраструктурних об'єктів і логістичного фактора	Не враховано	Не враховано	Урахування таких факторів дає можливість більш точно визначити вартість окремої земельної ділянки, що має значення в умовах ринкового обігу земель.	Доцільним є врахування факторів (рис. 1): 1. Відстань розташування від центрів реалізації продукції. 2. Якість шляхів сполучення. 3. Розташування стосовно міського ринку збуту продукції. 4. Забезпечення закладами соціальної сфери.

Примітка. *НГО – нормативна грошова оцінка.

Джерело: складено авторами.

Так, згідно з Методикою 1995 р., нормативна грошова оцінка земель визначалася як добуток загального рентного доходу на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасовищами (у

центнерах), ціни центнера зерна й терміну капіталізації рентного доходу, який був установлений на рівні 33 років [1]. Загальний рентний дохід розраховувався як сума диференціального рентного доходу та абсолютного рентного доходу, норматив якого становить згідно з методикою 1995 р. 1,6 ц зерна.

У Методиці 1995 р. в основу грошової оцінки землі покладено диференціальний рентний дохід, який створюється при виробництві саме зернових культур, що, як ми вважаємо, є недоліком методики. Реалії сьогодення свідчать, що технічні культури в структурі посівних площ із кожним роком займають дедалі більшу питому вагу (табл. 2).

Таблиця 2

Посівна площа та її структура в Україні

Показники	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.	Відхилення 2019 р. від 2017 р., (+,-)
Культури сільськогосподарські – усього, тис. га	26902	27026	27585	27699	28001	+1099,0
Питома вага в загальній посівній площі, %:						
культур зернових і зернобобових	54,8	53,3	53,0	53,6	54,7	-0,1 в.п
у т.ч. кукурудзи на зерно	15,3	15,9	16,4	16,5	17,9	+2,6 в.п.
культур технічних	31,0	32,8	33,6	33,5	32,6	+1,6 в.п.
у т.ч. соняшника	19,0	22,5	21,9	22,1	21,2	+2,2 в.п.
картоплі, культур овочевих і баштанних продовольчих	6,8	6,8	6,7	6,6	6,5	-0,3 в.п.
культур кормових	7,4	7,1	6,7	6,4	6,2	-1,3 в.п.

Джерело: складено авторами за [23].

Дані табл. 2 свідчать, що питома вага зернових у структурі посівних площ за останні 5 років зазнала незначних коливань і становила у 2019 р. 54,7 %, а питома вага технічних культур зросла за останні 5 років майже на 1,6 в.п. і становила у 2019 р. 32,6 %. При цьому відмічаємо, що питома вага соняшника, найбільш шкідливої культури для родючості ґрунту, зросла за 5 років на 2,2 в.п. і в усі роки перевищувала 20 %, що не відповідає вимогам агрономічної науки щодо розміщення культур у сівозміні. Крім того, відмічаємо скорочення частки кормових культур за аналізований період, що також є шкідливим для ґрунту.

Причиною скорочення площ кормових культур є зменшення поголів'я сільськогосподарських тварин, динаміка якого представлена в табл. 3.

Дані табл. 3 свідчать, що поголів'я тварин усіх видів, крім птиці, значно зменшилося за аналізовані п'ять років. Причиною стала збитковість галузі внаслідок високих витрат, у першу чергу на корми, низькі закупівельні ціни та відсутність підтримки держави.

Зменшення поголів'я призвело до значного згортання галузі тваринництва, що вплинуло на структуру продукції сільського господарства в Україні (табл. 4).

Дані табл. 4 свідчать, що останнім часом в Україні значно скоротилася галузь тваринництва, частка якої у 2019 р. становила 20,9 %, що на 3,2 в.п.

менше, ніж у 2016 р. Відмітимо, що оптимальна структура сільськогосподарських галузей має становити приблизно по 50 % продукції рослинництва й тваринництва. Така фактична тенденція негативно впливає на родючість сільськогосподарських земель, оскільки, по-перше, галузь тваринництва є джерелом органічних добрив, яких у сучасній ситуації виробляється та вноситься в ґрунт все менше, а по-друге, наслідком скорочення галузі тваринництва є зменшення посівних площ кормових культур, що також свідчить про недотримання сівозмін. Обидва наслідки спричиняють зменшення родючості ґрунту.

Таблиця 3

Кількість сільськогосподарських тварин у господарствах усіх категорій в Україні, тис. голів

Показники	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.	Відношення 2019 р. до 2017 р., %
Велика рогата худоба	3750	3682	3531	3333	3092	82,5
у т.ч. корови	2167	2109	2018	1919	1789	82,6
Свині	7079	6669	6110	6025	5727	80,9
Вівці та кози	1325	1315	1309	1269	1205	90,9
Птиця, млн голів	204,0	201,7	204,8	211,7	220,5	108,1

Джерело: складено авторами за даними [23].

На необхідність урахування впливу галузі тваринництва при оцінці родючості ґрунтів в умовах переходу до органічного землеробства вказують F. Meng та інші. Учені вважають, що при органічному землеробстві земля буде забезпечувати менший дохід, ніж при інтенсивному типі її використання, що впливатиме на зменшення цінності землі як ресурсу [25].

Таблиця 4

Структура валової продукції сільського господарства в Україні, %

Вид продукції	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.
Продукція сільського господарства	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Продукція рослинництва	75,9	77,9	77,4	78,9	79,1
Продукція тваринництва	24,1	22,1	22,6	21,1	20,9

Джерело: складено авторами за даними [23].

Таким чином, сучасні тенденції сільського господарства свідчать, що при оцінці сільськогосподарських земель доцільним є використання не однієї групи культур (зернові), а набору культур сівозміни. Вважаємо, що це дасть змогу більш точно визначати дохід із землі, а також при прийнятті необхідних нормативно-правових актів щодо обов'язкового дотримання рекомендованих сівозмін сільськогосподарськими землекористувачами, сприятиме збереженню родючості ґрунту та раціональному використанню земель.

На підтвердження нашої пропозиції використовувати при оцінці земель набір культур не будь-якої, а саме науково обґрунтованої сівозміни, наведемо думку авторів N. Madalla та A. Majule [26], які відмічають, що при вирощуванні

прибуткових культур, таких як соняшник, кукурудза та сорго значно зменшується родючість ґрунтів і відповідно цінність земель як ресурсу.

Отже, використовуючи набір культур рекомендованої сівозміни при визначенні нормативної грошової оцінки землі за постійного її осучаснення після закінчення терміну ротації сівозміни, маємо можливість більш точно визначати цінність земель. При цьому на основі такої оцінки доцільно розробити механізм сплати штрафів за зменшення родючості та компенсаційних виплат за підвищення родючості.

Важливо відмітити, що за Методикою 1995 р. для визначення рентного доходу та оцінки землі використовується фактична урожайність, на яку впливає рівень господарювання та відповідальність землекористувача. Слід погодитися з думкою вчених [5; 7; 8], що основою грошової оцінки має бути не фактична, а потенційно можлива (нормативна) урожайність певної культури, яку може забезпечити певна агрогрупа ґрунтів при теперішньому рівні розвитку продуктивних сил сільського господарства.

Також недоліком Методики 1995 р. слід вважати, як уже нами зазначено, використання застарілих даних для визначення рентного доходу, оскільки технологія, техніка, ціни, витрати значно змінилися за 20 років.

Дискусійним є норматив терміну капіталізації (33 роки), який базувався на ставці банківського відсотку 3 %, що використовувався в умовах стабільної економіки, але явно не відповідає сучасним реаліям. Нині відсоткові ставки є набагато вищими. Так, станом на 2018 р. облікова ставка НБУ становила 16,0–18,0 %, у 2019 р. – 13–18 %, у 2020 р. – 6–11 % [27], а ставки комерційних банків ще вищі. Зниження облікової ставки у 2020 р. пов'язано з кризою, що зумовлена коронавірусом COVID-19, однак усе рівно є вищими, ніж 3 %.

Певна еволюція нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення простежується в Методиці 2016 р. Перевагою нової Методики є певна спрощеність визначення нормативної грошової оцінки, оскільки вона не передбачає багаторівневості проведення оцінки. У цій Методиці містяться розраховані нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення в розрізі природно-сільськогосподарських районів. Однак, із цієї Методики не зрозумілий механізм визначення нормативів капіталізованого рентного доходу, що не дає можливості зрозуміти методологію та на підставі її аналізу розробляти заходи з удосконалення такого механізму та самої Методики.

Також у Методиці 2016 р. не передбачено види та кількість сільськогосподарських культур, вирощування яких впливає на дохідність, а, отже, і на оцінку земель. Не вказано термін капіталізації, від тривалості якого результати оцінки можуть значно різнитися між собою. Не визначена періодичність проведення оцінки земель. Відсутність періодичності оцінки земель, по-перше, не відповідає чинному Закону України «Про оцінку земель», згідно з яким черговість оцінки має становити 5–7 років, а, по-друге, як показав понад двадцятирічний досвід використання Методики 1995 р., призводить до

значного застарівання показників оцінки та невідповідності їх сучасним умовам агрогосподарювання.

Відмітимо також, що ні в Методиці 2016 р., ні в Методиці 1995 р. не закладені основи для впровадження стимулювання раціонального використання земель, хоча в Законі України «Про оцінку земель» зазначено, що нормативна грошова оцінка земель використовується «...при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель» [24].

Як ми вже відмітили, методичні засади визначення нормативів капіталізованого рентного доходу не зрозумілі із Методики 2016 р. Механізм розрахунку вказаного показника представлено в праці А. Г. Мартина [6]. Згідно з науковим поглядом ученого, норматив капіталізованого рентного доходу визначається шляхом відношення загального рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення до облікової ставки НБУ, що є принциповою відмінністю від попередньої Методики 1995 р.

Загальний рентний дохід на землях сільськогосподарського призначення визначається шляхом підсумовування:

1. Частини результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств, що припадає на рентний дохід (перевищення рівня рентабельності сільського господарства над загальним рівнем рентабельності по економіці України);

2. Частини витрат сільськогосподарських підприємств, що припадає на виплату орендної плати власникам земельних ділянок (земельних часток (паїв));

3. Частини витрат сільськогосподарських підприємств, що припадає на виплату орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;

4. Абсолютного рентного доходу, що формується за рахунок державної підтримки сільського господарства України [6].

Відмітимо, що використання облікової ставки НБУ 2012 р. на рівні 7,75 % для визначення нормативу капіталізованого рентного доходу є недоречним. Оскільки ця ставка постійно коливається й запропоноване значення не відповідає сучасним реаліям.

Вважаємо, що врахування витрат на виплату орендної плати за користування землею, а також урахування абсолютного рентного доходу, що формується за рахунок державної підтримки сільського господарства України, що передбачено у Методиці 2016 р., є цілком доречним і виступає як частина абсолютної ренти, яка породжена приватною власністю на землю.

Однак, на нашу думку, дискусійним є механізм визначення частини рентного доходу як перевищення рівня рентабельності сільського господарства над загальним рівнем рентабельності по економіці України, оскільки рентний дохід виникає внаслідок кращої якості ґрунтів, більш раціонального місцерозташування земельних ділянок і додаткових вкладень у підвищення

родючості. Діяльність же промислових та інших підприємств, а також їх рентабельність, ніяким чином не пов'язані із якістю землі та її здатністю забезпечувати дохід. Також діяльність сільського господарства може бути збитковою. Ці положення певною мірою суперечать теорії диференційної ренти.

Слід погодитися з тим, що в праці [6] запропоновано під час визначення абсолютного рентного доходу відмовитися від необґрунтованого нормативу 1,6 ц зерна. Однак, вважаємо, що більш доцільно абсолютний рентний дохід визначати, як уже ми відмічали, використовуючи дані не тільки про витрати на орендну плату та державну підтримку сільського господарства, а й дані про суму коштів на фінансування землевпорядкувальних та землеохоронних робіт, а також витрати на підтримку державою галузі тваринництва. Розширення галузі тваринництва підвищить рівень забезпеченості рослинництва органічними добривами, що сприятиме збереженню ґрунтів та раціональному їх використанню.

Відмітимо, що використання балів бонітету для визначення нормативів капіталізованого рентного доходу конкретного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району є цілком доречним, адже бонітетна оцінка найбільш точно відображає різницю в якості ґрунтів. Але варто зазначити, що останнє бонітування земель України здійснено ще у 1993 р. Однак, нині ці бали можуть бути іншими, оскільки останнім часом урожайність сільськогосподарських культур значно зросла, що пояснюється використанням сучасних технологій. Але при цьому підприємства не дотримуються сівозміни, скоротивши набір культур до трьох-чотирьох. У таких умовах зростання урожайності пояснюється не тільки новими сортами, але переважно застосуванням великих доз добрив, що призводить до забруднення сільськогосподарських земель. Відповідно, вміст хімічних речовин і мікроелементів, що є одним із показників визначення балів бонітету, певною мірою впливає на величину бонітету. Отже, доречним є перед визначенням сучасної нормативної грошової оцінки провести й сучасне бонітування ґрунтів.

Подальша еволюція положень щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель спостерігається в Проекті Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель» [28]. Метою цієї Постанови є прийняття однієї уніфікованої Методики замість усіх чинних методик нормативної грошової оцінки земель в Україні. Об'єктом оцінки виступає земельна ділянка. Уніфікований підхід до визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки створює передумови для повномасштабної реалізації органами місцевого самоврядування повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель у межах території відповідних громад.

Уніфікований механізм «передбачає визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки як добутку площі земельної ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, а також п'яти

коефіцієнтів, що характеризують регіональні та зональні фактори місцеположення земельної ділянки, місцеположення земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки, належність земельної ділянки до певної категорії земель, а також індексацію нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки» [28]. При цьому нормативи капіталізованого рентного доходу визначено та представлено в додатках до Методики окремо для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, та окремо для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду.

Указані п'ять коефіцієнтів для корегування нормативної грошової оцінки земельної ділянки також розраховані та представлені у відповідних додатках Методики. При цьому коефіцієнт, який ураховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення корегується з урахуванням балів бонітету.

Отже, перевагою нової Методики нормативної грошової оцінки земель, що ймовірно буде прийнята найближчим часом, є її простота у використанні: всі необхідні нормативи вже розраховані та представлені у відповідних додатках до Методики.

Однак, ця Методика, так само як і Методика 2016 р., не розкриває механізму визначення нормативу капіталізованого рентного доходу. Так, норматив капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення складає 27500 грн/га, однак не зрозуміле походження цього числа. З практичного погляду відсутність механізму розрахунку спрощує визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідними органами, не відволікаючи фахівців на вивчення концептуальних положень, що й не потрібно в практичній діяльності. Але з наукового погляду відсутність прописаного механізму не дає можливості здійснювати далі удосконалення положень нормативної грошової оцінки земель.

Відмітимо, що у новій Методиці також не прописано механізм визначення втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва та економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, що не відповідає абзацу 5 статті 5 Закону України «Про оцінку земель».

Таким чином, проведений аналіз чинних та проектної Методик, а також поглядів учених на проблему оцінки земель дає змогу запропонувати використовувати загальний рентний дохід у ролі критерію нормативної грошової оцінки земель. У свою чергу, загальний рентний дохід визначається як сума диференціального рентного доходу та абсолютного рентного доходу

(табл. 1). Для його визначення пропонуємо використовувати набір культур науково обґрунтованої сівозміни.

Диференціальний рентний дохід пропонуємо визначати за формулою (1):

$$P_{\text{дн}} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} ((B_{\text{кр}} - B_{\text{гір}}) \cdot Ц_{\text{бі}} \cdot Ц_i)}{N}, \quad (1)$$

$P_{\text{дн}}$ – диференційний рентний дохід з гектара орних земель, грн/га;

$B_{\text{кр}}$ – бал бонітету кращого за якістю ґрунту;

$B_{\text{гір}}$ – бал бонітету гіршого за якістю ґрунту;

$Ц_{\text{бі}}$ – ціна одного балу бонітету по i -тій культурі сівозміни, ц;

$Ц_i$ – ціна реалізації центнера i -тої культури сівозміни, грн.

N – кількість культур сівозміни.

В основу формули (1) закладено різницю між найвищим рівнем нормативної (природної) урожайності, що забезпечують найкращі ґрунти, та найнижчим рівнем нормативної урожайності, що можна отримати на гірших за якістю ґрунтах.

За формулою (1) нами розраховано величину диференціального рентного доходу ($P_{\text{дн}}$) для 18 адміністративних районів Сумської області. Розрахунок здійснено для орних земель (ріллі). Для розрахунку диференціального рентного доходу використано науково обґрунтований набір сільськогосподарських культур сівозміни для природно-кліматичної зони Лісостеп Сумської області. При цьому переважна більшість культур цієї сівозміни може вирощуватися і в Поліській та перехідній природно-кліматичних зонах Сумської області. Кількість культур сівозміни становить 10. Також приймаємо, що поле під кожною культурою має площу 1 га. Відмітимо, що останнє поле поділене між двома культурами (соняшник і кукурудза на зерно) по 0,5 га під кожную. Інформацію про бали якісної оцінки ґрунтів ріллі та ціну одного балу в центнерах основної продукції урожаю сільськогосподарських культур прийнято згідно з працею [29]. Інформацію про ціни реалізації одного центнера продукції i -тої сільськогосподарської культури сівозміни отримано за даними Державної служби статистики України [23].

У цій роботі наведено приклад розрахунку диференціального рентного доходу за запропонованим методичним підходом, що представлено формулою (1) для трьох адміністративних районів Сумської області – типових представників природно-кліматичних зон області. Середино-Будський район належить до зони Полісся і має найнижчу в області якісну оцінку ґрунту ріллі на рівні 36 балів, Глухівський район належить до перехідної зони й має якісну оцінку на рівні 56 балів, Охтирський район належить до зони Лісостепу й має найвищу в області оцінку – 79 балів. Для решти адміністративних районів розрахунок проводився аналогічно.

На основі диференціального рентного доходу пропонується визначати нормативну грошову оцінку землі за методичним підходом, що представлено формулою (2):

$$ГОЗн = (P_{он} + P_{абс}) \cdot T_k \cdot k_1 \cdot k_2 \cdot \dots \cdot k_n \quad (2)$$

де $ГОЗн$ – нормативна грошова оцінка землі (орних земель), грн./га;

$P_{абс}$ – абсолютний дохід з гектара орних земель, грн./га;

T_k – термін капіталізації, років;

$k_1 \cdot k_2 \cdot \dots \cdot k_n$ – поправочні коефіцієнти, що враховують характеристики землі як просторового базису (рис. 1).

Розрахунок абсолютного доходу здійснено на основі сумарної оцінки вище наведених витрат, а саме: на виплату орендної плати, на виплату державної підтримки сільському господарству, витрат на здійснення землевпорядних та землеохоронних робіт. Таким чином величина абсолютного доходу з гектару земель за 2019 р. становила 2474 грн/га.

Термін капіталізації пропонуємо встановити 10 років, тобто на рівні тривалості сівозміни 7–10 років. Такий термін відповідає Закону України «Про оцінку земель» [24], згідно з яким повторна оцінка земель має проводитися кожні 5–7 років. Такий підхід буде зумовлювати, що, по-перше, дані нормативної грошової оцінки земель будуть постійно оновлюватися й відповідатимуть сучасним реаліям; по-друге, здійснюючи кожні 10 років оцінку, відбувається контроль із боку державних органів за станом ґрунтів після закінчення ротації сівозміни. Усе це стимулюватиме дотримання сівозмін сільськогосподарськими землекористувачами, що, у свою чергу, сприятиме раціональному використанню та збереженню ґрунтів. Звичайно землекористувачі мають право вирощувати будь-які культури. Однак при цьому вони повинні пам'ятати, що після закінчення 10-річного періоду землекористування обов'язково буде проведена повторна оцінка земель, за результатами якої держава перевірятиме якість земель і чи не зменшилася вона після використання землі конкретним землекористувачем.

Розрахунок диференціального рентного доходу та нормативної грошової оцінки ріллі за формулами (1) та (2) для трьох вказаних вище адміністративних районів Сумської області представлено в табл. 5.

Розрахунок продемонстрував твердження економічної теорії, що диференціальний рентний дохід утворюється лише на кращих за якість землях. Так, для Середино-Будського району, що має найгірші в області землі, диференціальний рентний дохід дорівнює нулю. При підвищенні балу якісної оцінки ґрунтів ріллі в Глухівському та Охтирському районах бачимо, що зростає й сума диференціального рентного доходу.

Абсолютний дохід утворюється на всіх землях і дорівнює, як ми зазначили вище, сумі виплат орендної плати, виплат державної підтримки сільському господарству, витрат на здійснення землевпорядних і землеохоронних робіт. Відповідно для всіх районів області він становить 2474 грн/га.

Нормативна грошова оцінка ріллі є найменшою для Середино-Будського району й становить 24740 грн/га, для Глухівського району вона становить 54993 грн/га, для Охтирського району, який має найкращі ґрунти, нормативна грошова оцінка становить 91252 грн/га.

Розрахунок диференціального рентного доходу та нормативної грошової оцінки ріллі для районів Сумської області на основі набору культур сівозміни (фрагмент)

Показники	Ціна продукції, грн/ц	Ціна 1 балу ґрунту, ц	Середино-Будський район	Глухівський район	Охтирський район
Оцінка ґрунту, балів	х	х	36	56	79
Культури сівозміни:	х	х	х	х	х
1. Кукурудза на зелений корм	37,2	2,7	0,0	2008,8	4318,9
2. Пшениця озима	407,7	0,38	0,0	3098,5	6661,8
3. Цукрові буряки	75,4	2,4	0,0	3619,2	7781,3
4. Ячмінь	393,3	0,35	0,0	2753,1	5919,2
5. Конюшина	19,2	3,07	0,0	1177,6	2531,8
6. Пшениця озима	407,7	0,38	0,0	3098,5	6661,8
7. Цукрові буряки	75,4	2,4	0,0	3619,2	7781,3
8. Горох	533,7	0,25	0,0	2668,5	7205,0
9. Пшениця озима	407,7	0,38	0,0	3098,5	6661,8
10. а) соняшник	832,1	0,13	0,0	2163,5	4651,4
б) кукурудза на зерно	368,5	0,4	0,0	2948,0	6338,2
Диференціальний рентний дохід, усього із сівозміни, грн	х	х	0,0	30253,4	66512,5
на 1 га, грн	х	х	0,0	3025,3	6651,3
Абсолютний дохід, грн/га	х	х	2474	2474	2474
Термін капіталізації, років	х	х	10	10	10
Нормативна грошова оцінка, грн/га	х	х	24740	54993	91252

Джерело: розраховано авторами.

Порівняльну характеристику результатів нормативної грошової оцінки ріллі районів Сумської області за різними методичними підходами представлено в табл. 6.

Дані табл. 6 свідчать, що нормативна грошова оцінка ріллі, розрахована за Методикою 1995 р. збільшилася за період її чинності у 8,42 рази як у цілому по області, так і за адміністративними районами. Відмітимо, що за Методикою 1995 р. визначено показники нормативної грошової оцінки земель саме для адміністративних районів Сумської області.

Згідно з Методикою 2016 р. визначено нормативи капіталізованого рентного доходу не для адміністративних, а для природно-сільськогосподарських районів, які можуть включати в себе землі кількох адміністративних районів. На основі нормативів капіталізованого рентного доходу визначена нормативна грошова оцінка земель, яка для ріллі Сумської

області за цим методичним підходом у середньому становить 26793 грн/га.

Таблиця 6

**Порівняльна характеристика результатів нормативної грошової оцінки
 ріллі районів Сумської області за різними методичними підходами, грн/га**

Райони	НГО ¹ за Методикою 1995 р.*		НКРД ² за Методикою 2016 р.	НКРД ³ за Проектом Методики [28]	НГО ¹ за розрахунками авторів
	на 01.07.95 р.	на 01.01.16р.			
Білопільський	4065	34235	33466	27500	88272
Буринський	3458	29123	29368		74658
Великописарівський	3965	33393	-		91298
Глухівський	3004	25299	23221		54993
Конотопський	3188	26849	-		64069
Краснопільський	4125	34741	-		83734
Кролевецький	2595	21855	-		45917
Лебединський	4114	34648	-		87528
Липоводолинський	4215	35499	33466		83734
Недригайлівський	2885	24297	25953		77683
Охтирський	4012	33789	34149		91252
Путівльський	3316	27927	-		56506
Роменський	3785	41877	-		71633
Середино-Будський	1495	12590	10245		24740
Сумський	4123	34724	-		83734
Тростянецький	3756	31633	27319		77683
Шосткинський	1683	14174	12294		29278
Ямпільський	1733	14595	-		29278
У середньому в Сумській області	3494	29426	26793		67555

Примітки. 1. НГО – нормативна грошова оцінка ріллі для адміністративних районів Сумської області.

2. НКРД – норматив капіталізованого рентного доходу для ріллі за природно-сільськогосподарськими районами Сумської області.

3. НКРД – норматив капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення, який є єдиним для України.

Джерело: складено авторами за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру та доповнено власними розрахунками.

Норматив капіталізованого рентного доходу, визначений згідно з Проектом Методики, становить 27500 грн/га і є однаковим для земель сільськогосподарського призначення України.

За запропонованим методичним підходом нормативна грошова оцінка ріллі в середньому в Сумській області становить 67555 грн/га, що є більшим у понад 2 рази від результатів, що отримані за проаналізованими Методиками.

Відмітимо, що нормативна грошова оцінка земельної ділянки визначається на основі нормативу капіталізованого рентного доходу з урахуванням корегування на бали бонітету (за Методикою 2016 р.) або корегування на певні коефіцієнти (Проект Методики). Однак за відсутності корегувань норматив

капіталізованого рентного доходу можна розглядати як нормативну грошову оцінку угіддя. З табл. 6 бачимо, що нормативна грошова оцінка за методикою 1995 р. та норматив капіталізованого рентного доходу за Методикою 2016 р. і Проектом Методики мають близькі значення.

Відмінності в якості ґрунтів різних адміністративних та природно-сільськогосподарських районів відображені в результатах нормативної грошової оцінки за Методикою 1995 р., Методикою 2016 р. та за пропонуваним методичним підходом. Найгірші землі розташовані в Середино-Будському районі, а найкращі – в Охтирському районі.

До запропонованих у Проекті Методики та формули (2) цієї статті корегувальних коефіцієнтів пропонуємо додати коефіцієнти, що враховують характеристики землі як просторового базису, перераховані на рис. 1. Методичні положення визначення окремих коефіцієнтів викладено в роботах [30, с. 239–240; 31, с. 124; 32, с. 129; 33, с. 124]. Використання цих коефіцієнтів дасть можливість скорегувати визначену нами нормативну грошову оцінку для кожної окремої земельної ділянки, що матиме значення в умовах вільного ринку землі.

Слід відмітити, що визначена нами величина нормативної грошової оцінки землі на кращих і гірших землях коливається від 91252 грн/га до 24740 грн/га й у середньому становить приблизно 57 тис. грн, що значно перевищує розмір нормативної грошової оцінки, визначеної Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру станом на 01.01.2020 р., яка в середньому становить 26793 грн/га для ріллі Сумської області [34] (табл. 6).

Представимо порівняльну характеристику значень оцінки земель (табл. 7).

Таблиця 7

Порівняльна характеристика значень оцінки земель

Показники	За Методикою 2016 р.	За запропонованим підходом		Вартість землі в інших країнах
		для гірших земель	для кращих земель	
НГО для ріллі Сумської області станом 01.01.20 р., грн/га	26793	24740	91252	х
США, дол./га	х	х	х	від 2000–3000 до 30000–4000
Європа, євро/га	х	х	х	від 4000 до 25000

Джерело: складено авторами.

Дані табл. 7 свідчать, що розрахована нами нормативна грошова оцінка ріллі для гірших земель приблизно відповідає значенню нормативної грошової оцінки ріллі, що визначена за Методикою 2016 р. Для кращих земель отримане нами значення значно перевищує фактичне.

Важливо зробити акцент, що в закордонних країнах вартість землі є значно вищою. Так, «у США ціни на землі сільськогосподарського призначення коливаються від 2–3 тис. дол./га в посушливих районах до 30–40 тис. дол. у

Каліфорнії. У країнах Європи цінова шкала теж дуже висока: від 4 тис. євро за гектар у Фінляндії до 10–12 тис. євро/га у Франції та Німеччині, а в Нідерландах – 25 тис. євро/га» [35, с. 589]. У Польщі вартість одного гектара орної землі становить понад 7000 дол. США. За даними W. Edwards, вартість гектара землі в штаті Айова може становити понад 7000 дол. США [36], за даними S. A. Wentland та інших, вартість 1 акру земель сільськогосподарського призначення становить 4593 дол. США [37], що з розрахунку за гектар дорівнює 11350 дол. США. За нашими розрахунками, нормативна грошова оцінка землі становить приблизно 2 тис. дол. США, тобто така вартість землі в Україні перебуває на нижній межі діапазону цін на землю, що встановилися в закордонних країнах і, відповідно, може мати місце й для нашої країни. Також при збільшенні вартості землі відповідно підвищиться й сума земельного податку до бюджету.

Висновки. Для дальшого удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення необхідно:

- провести сучасне бонітування ґрунтів;
- перед бонітуванням провести агрохімічне обстеження ґрунтів на предмет визначення вмісту не тільки поживних речовин та мікроелементів, а також і забруднюючих речовин;
- критерієм нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є загальний рентний дохід, який визначається як сума диференціального рентного доходу та абсолютного рентного доходу;
- диференціальний рентний дохід слід визначати на основі порівняння нормативної урожайності та доходу від виробництва набору культур рекомендованої сівозміни на кращих і гірших за родючістю землях;
- при визначенні абсолютної ренти слід урахувувати не лише дані про витрати на орендну плату та підтримку державою сільського господарства, а й дані про потребу в коштах на фінансування землевпорядкувальних та землеохоронних робіт; окремою статтею слід виокремити кошти на підтримку галузі тваринництва, що сприятиме дотриманню сівозмін та збереженню родючості ґрунту;
- термін капіталізації слід встановити на рівні тривалості ротації сівозміни (10 років), після закінчення якої проводити нову оцінку земель для її актуалізації та підтримання контролю за якістю землі;
- під час визначення нормативної грошової оцінки слід урахувати характеристики землі як просторового базису, зокрема: відстань розташування від центрів реалізації продукції, якість шляхів сполучення, розташування стосовно міського ринку збуту продукції та забезпеченість земельної території закладами соціальної сфери.

У перспективі необхідно приділити увагу розробці механізмів стимулювання раціонального землекористування та збереження родючості на основі нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, а також концептуальних положень грошової оцінки сіножатей,

пасовищ, багаторічних насаджень і забруднених та порушених земель.

Список використаних джерел

1. Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.1995 р. № 213. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF/ed20111031>.
2. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF/paran11#n11>.
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/T200552?an=71>.
4. Гнаткович Д. И. Земельный кадастр: экономика землепользования. Львов: Вища школа, 1986. 136 с.
5. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 2. С. 22–29
6. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Землеустрій і кадастр*. 2013. № 3. С. 30–51.
7. Новаковський Л. Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Вісник аграрної науки*. 2015. № 12. С. 11–16.
8. Федоров М. М., Третяк А. М., Канаши О. П., Месель-Веселяк В. Я., Трегобчук В. М., Лісовий М. В. та ін. Концептуальні основи удосконалення оцінки земель в Україні. *Землевпорядкування*. 2002. № 1. С. 58–66.
9. Mishenin Ye., Valentinov V., Maslak O., Koblianska I. Modern transformations in small-scale agricultural commodity production in Ukraine. *Marketing and Management of Innovations*. 2017. No. 4. Pp. 358–366. <http://doi.org/10.21272/mmi.2017.4-32>.
10. Kobe I. H., Olamide O. E., Bamidele F. S., Benedict A. T., Yemisi B. K., Kamal D. A. Economic assessment of agricultural land market in rural Nigeria: pattern and drivers. *Journal of Land and Rural Studies*. 2018. Vol. 6. No. 1. Pp. 1–17. <https://doi.org/10.1177/2321024917732889>.
11. Maurya S., Abraham J. S., Somasundaram S., Toteja R., Gupta R., Makhija S. Indicators for assessment of soil quality: a mini-review. *Environmental Monitoring and Assessment*. 2020. Vol. 192. 604. <https://doi.org/10.1007/s10661-020-08556-z>.
12. Онегіна В., Вітковський Ю. Інвестиції та земельна реформа в сільському господарстві в Україні. *Agricultural and Resource Economics*. 2020. Vol. 6. No. 4. Pp. 187–210. <https://doi.org/10.51599/are.2020.06.04.10>.

13. Horst M., Gwin L. Land access for direct market food farmers in Oregon, USA. *Land Use Policy*. 2018. Vol. 75. Pp. 594–611. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.01.018>.

14. Sanz Sanz E., Martinetti D., Napoléone C. Operational modelling of peri-urban farmland for public action in mediterranean context. *Land Use Policy*. 2018. Vol. 75. Pp. 757–771. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.04.003>.

15. Yagi H., Garrod G. The future of agriculture in the shrinking suburbs: the impact of real estate income and housing costs. *Land Use Policy*. 2018. Vol. 76. Pp. 812–822. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.03.013>.

16. Koblianska I., Pasko O., Hordiyenko M., Yarova I. Are peasant households policy wise feasible? The debate on the future of semi-subsistence households in Ukraine. *Eastern European Countryside*. 2020. Vol. 26. Is. 1. Pp. 127–179. <https://doi.org/10.12775/eec.2020.006>.

17. Bartkowski B., Bartke S., Helming K., Paul C., Techen A. K., Hansjürgens B. Potential of the economic valuation of soil-based ecosystem services to inform sustainable soil management and policy. *PeerJ. Environmental Science*. 2020. Vol. 8. e8749. <https://doi.org/10.7717/peerj.8749>.

18. Holms Ju., Arhipova I., Tulbure I., Vitols G. Ecosystem provisioning services automated valuation process model for sustainable land management. *Procedia Computer Science*. 2017. Vol. 104. Pp. 65–72. <https://doi.org/10.1016/j.procs.2017.01.063>.

19. Förster J., Schmidt S., Bartkowski B., Lienhoop N., Albert C., Wittmer H. Incorporating environmental costs of ecosystem service loss in political decision making: a synthesis of monetary values for Germany. *PLoS ONE*. 2019. Vol. 14(2). e0211419. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0211419>.

20. Schild J. E. M., Vermaat J. E., van Bodegom P. M. Differential effects of valuation method and ecosystem type on the monetary valuation of dryland ecosystem services: a quantitative analysis. *Journal of Arid Environments*. 2018. Vol. 159. Pp. 11–21. <https://doi.org/10.1016/j.jaridenv.2017.09.001>.

21. Albert C., Schröter-Schlaack C., Hansjürgens B., Dehnhardt A., Döring R., Job H., Köppel J. et al. An economic perspective on land use decisions in agricultural landscapes: insights from the TEEB Germany study. *Ecosystem Services*. 2017. Vol. 25. Pp. 69–78. <https://doi.org/10.1016/j.ecoser.2017.03.020>.

22. Reydon B. P., Agurto Plata L. E., Sparovek G., Burstein Goldszmidt R. G., Telles T. S. Determination and forecast of agricultural land prices. *Nova Economia*. 2014. Vol. 24. No. 2. Pp. 389–408. <https://doi.org/10.1590/0103-6351/1304>.

23. Україна у цифрах 2019: стат. збірник. Київ: Державна служба статистики України, 2020. 46 с.

24. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

25. Meng F., Qiao Y., Wu W., Smith P., Scott S. Environmental impacts and production performances of organic agriculture in China: a monetary valuation. *Journal of Environmental Management*. 2017. Vol. 188. Pp. 49–57.

<https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2016.11.080>.

26. Madalla N., Majule A. Economic value of agricultural land for community livelihoods within the context of REDD+. *Journal of Agriculture and Ecology Research International*. 2016. Vol. 2. Is. 3. Pp. 180–195
<https://doi.org/10.9734/JAERI/2015/14132>.

27. Дані офіційного сайту Національного Банку України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/monetary/stages/archive-rish>.

28. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель: Проект Постанови Кабінету Міністрів України від 2020 р. URL: <https://land.gov.ua/info/proekt-postanovy-kabinetu-ministriv-ukrainy-pro-zatverdzhennia-metodyky-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-2>.

29. Харченко О. В. Основи програмування врожаїв сільськогосподарських культур. Суми: Університетська книга, 2003. 283 с.

30. Пилипенко В. В., Пилипенко Н. М., Ковальова О. М. Методологічні аспекти визначення земельного податку та плати за землекористування в сільському господарстві. *Вісник Сумського державного аграрного університету*. 1998. № 2. С. 234–241.

31. Ковальова О. М. Вплив соціальних умов на грошову оцінку земель. *Економіка АПК*. 2004. № 10. С. 122–125.

32. Ковальова О. М. Місткість ринку збуту продукції як фактор оцінки землі. *Економіка АПК*. 2003. № 3. С. 127–129.

33. Паляничко Н. І. Фінансово-економічне забезпечення збалансованого використання земельних ресурсів України: моногр. Київ: Аграрна наука, 2017. 240 с.

34. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel>.

35. Кошель А. О. Міжнародний досвід оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. Вип. 6. С. 588–590.

36. Edwards W. Evaluating a land purchase decision: economic analysis. File C2-76. URL: <https://www.extension.iastate.edu/agdm/wholefarm/pdf/c2-76.pdf>.

37. Wentland S. A., Ancona Z. H., Bagstad K. J., Boyd J., Hass J. L., Gindelsky M., Moulton J. G. Accounting for land in the United States: integrating physical land cover, land use, and monetary valuation. *Ecosystem Services*. 2020. Vol. 46. 101178. <https://doi.org/10.1016/j.ecoser.2020.101178>.

References

1. Cabinet of Ministers of Ukraine (1995), Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On the methodology of monetary evaluation of agricultural lands and settlements», available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF/ed20111031>.

2. Cabinet of Ministers of Ukraine (2016), «On approval of the Methodology of normative monetary evaluation of agricultural lands», available at:

<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF/paran11#n11>.

3. The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), The Law of Ukraine «About modification of some legislative acts of Ukraine concerning conditions of circulation of the lands of agricultural purpose», available at: <https://ips.ligazakon.net/document/view/T200552?an=71>.

4. Hnatkovych, D. I. (1986), *Zemelnyi kadastr: ekonomyka zemlepolzovanyia* [Land cadastre: economic use of land], Vyshcha shkola, Lviv, Ukraine.

5. Mesel-Veseliak, V. Ya. and Fedorov, M. M. (2016), New methodological approaches to improving the normative monetary evaluation of agricultural lands. *Ekonomika APK*, vol. 2, pp. 22–29.

6. Martyn, A. H. (2013), Updating of methodical principles of normative monetary evaluation of agricultural lands. *Zemleustrii i kadastr*, vol. 3, pp. 30–51.

7. Novakovskiy, L. Ya. (2015), Problems of methodical provision of normative monetary estimation of agricultural lands. *Visnyk ahrarnoi nauky*, vol. 12, pp. 11–16.

8. Fedorov, M. M., Tretiak, A. M., Kanash, O. P., Mesel-Veseliak, V. Ya., Trehobchuk, V. M. and Lisovyi, M. V. et al. (2002), Conceptual bases for improving land valuation in Ukraine. *Zemlevporiadkuvannia*, vol.1, pp. 58–66.

9. Mishenin, Ye., Valentinov, V., Maslak, O. and Koblianska, I. (2017), Modern transformations in small-scale agricultural commodity production in Ukraine. *Marketing and Management of Innovations*, vol. 4, pp. 358–366. <http://doi.org/10.21272/mmi.2017.4-32>.

10. Kobe, I. H., Olamide, O. E., Bamidele, F. S., Benedict, A. T., Yemisi, B. K. and Kamal, D. A. (2018), Economic assessment of agricultural land market in rural Nigeria: pattern and drivers. *Journal of Land and Rural Studies*, vol. 6, no. 1, pp. 1–17. <https://doi.org/10.1177/2321024917732889>.

11. Maurya, S., Abraham, J. S. and Somasundaram, S. et al. (2020), Indicators for assessment of soil quality: a mini-review. *Environmental Monitoring and Assessment*, vol. 192, 604. <https://doi.org/10.1007/s10661-020-08556-z>.

12. Onegina, V. and Vitkovskiy, Yu. (2020), Investments and land reform in agriculture of Ukraine. *Agricultural and Resource Economics*, vol. 6, no. 4, pp. 187–210. <https://doi.org/10.51599/are.2020.06.04.10>.

13. Horst, M. and Gwin, L. (2018), Land access for direct market food farmers in Oregon, USA. *Land Use Policy*, vol. 75, pp. 594–611. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.01.018>.

14. Sanz Sanz, E., Martinetti, D. and Napoléone, C. (2018), Operational modelling of peri-urban farmland for public action in mediterranean context. *Land Use Policy*, vol. 75, pp. 757–771. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.04.003>.

15. Yagi, H. and Garrod, G. (2018), The future of agriculture in the shrinking suburbs: the impact of real estate income and housing costs. *Land Use Policy*, vol. 76, pp. 812–822. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.03.013>.

16. Koblianska, I., Pasko, O., Hordiyenko, M. and Yarova, I. (2020), Are peasant households policy wise feasible? The debate on the future of semi-subsistence households in Ukraine'. *Eastern European Countryside*, vol. 26, is. 1,

pp. 127–179. <https://doi.org/10.12775/eec.2020.006>.

17. Bartkowski, B., Bartke, S., Helming, K., Paul, C., Techen, A. K. and Hansjürgens, B. (2020), Potential of the economic valuation of soil-based ecosystem services to inform sustainable soil management and policy. *PeerJ. Environmental Science*, vol. 8, e8749. <https://doi.org/10.7717/peerj.8749>.

18. Holms, J., Arhipova, I., Tulbure, I. and Vitols, G. (2017), Ecosystem provisioning services automated valuation process model for sustainable land management. *Procedia Computer Science*, vol. 104, pp. 65–72. <https://doi.org/10.1016/j.procs.2017.01.063>.

19. Förster, J., Schmidt, S., Bartkowski, B., Lienhoop, N., Albert, C. and Wittmer, H. (2019), Incorporating environmental costs of ecosystem service loss in political decision making: a synthesis of monetary values for Germany. *PLoS ONE*. vol. 14(2), e0211419. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0211419>.

20. Schild, J. E. M., Vermaat, J. E. and van Bodegom, P. M. (2018), Differential effects of valuation method and ecosystem type on the monetary valuation of dryland ecosystem services: a quantitative analysis. *Journal of Arid Environments*, vol. 159, pp. 11–21. <https://doi.org/10.1016/j.jaridenv.2017.09.001>.

21. Albert, C., Schröter-Schlaack, C., Hansjürgens, B., Dehnhardt, A., Döring, R., Job, H., Köppel, J. ... von Haarena, C. (2017), An economic perspective on land use decisions in agricultural landscapes: insights from the TEEB Germany study. *Ecosystem Services*, vol. 25, pp. 69–78. <https://doi.org/10.1016/j.ecoser.2017.03.020>.

22. Reydon, B. P., Agurto Plata, L. E., Sparovek, G., Burstein Goldszmidt, R. G. and Telles, T. S. (2014), Determination and forecast of agricultural land prices. *Nova Economia*, vol. 24, no. 2, pp. 389–408. <https://doi.org/10.1590/0103-6351/1304>.

23. State Statistics Service of Ukraine (2020), *Ukraina u tsyfrakh 2019. Statystychnyi zbirnyk* [Ukraine in figures 2019. Statistical yearbook]. State Statistics Service of Ukraine, Kyiv, Ukraine.

24. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine «About land valuation», available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

25. Meng, F., Qiao, Y., Wu, W., Smith, P. and Scott, S. (2017), Environmental impacts and production performances of organic agriculture in China: a monetary valuation. *Journal of Environmental Management*, vol. 188, pp. 49–57. <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2016.11.080>.

26. Madalla, N. and Majule, A. (2016), Economic value of agricultural land for community livelihoods within the context of REDD+. *Journal of Agriculture and Ecology Research International*, vol. 2, is. 3, pp. 180–195 <https://doi.org/10.9734/JAERI/2015/14132>.

27. Official site of the National Bank of Ukraine (2020), available at: <https://bank.gov.ua/ua/monetary/stages/archive-rish>.

28. Cabinet of Ministers of Ukraine (2020), Draft Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On approval of the Methodology of normative monetary valuation of lands», available at: <https://land.gov.ua/info/proekt-postanovy-kabinetu->

ministriv-ukrainy-pro-zatverdzhennia-metodyky-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-2/.

29. Kharchenko, O. V. (2003), *Osnovy prohramuvannia vrozhaiv silskohospodarskykh kultur* [Fundamentals of programming of crop crops], VTD «Universytetska knyha», Sumy, Ukraine.

30. Pylypenko, V. V., Pylypenko, N. M. and Kovalova, O. M. (1998), Methodological aspects of land tax and land use payment in agriculture. *Visnyk Sumskoho derzhavnoho ahrarnoho universytetu*, vol. 2, pp. 234–241.

31. Kovalova, O. M. (2004), Impact of social conditions on land evaluation. *Ekonomika APK*, vol. 10, pp. 122–125.

32. Kovalova, O. M. (2003), Market capacity of the product as a factor in land valuation. *Ekonomika APK*, vol. 3, pp. 127–129.

33. Palianychko, N. I. (2017), *Finansovo-ekonomichne zabezpechennia zbalansovanoho vykorystannia zemelnykh resursiv Ukrainy* [Financial and economic support of balanced use of Ukrainian land resources], Ahrarna nauka, Kyiv, Ukraine.

34. Official site of the State Service of Ukraine for Geodezy, Cartography and Cadastre (2020), available at: <http://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/>.

35. Koshel, A. O. (2015), International experience of valuation and taxation of agricultural lands. *Global and National Problems of Economy*, vol. 6, pp. 588–590.

36. Edwards, W. (2015), Evaluating a land purchase decision: economic analysis. File C2-76, available at: <https://www.extension.iastate.edu/agdm/wholefarm/pdf/c2-76.pdf>.

37. Wentland, S. A., Ancona, Z. H, Bagstad, K. J., Boyd, J., Hass, J. L., Gindelsky, M. and Moulton, J. G. (2020), Accounting for land in the United States: integrating physical land cover, land use, and monetary valuation. *Ecosystem Services*, vol. 46, 101178. <https://doi.org/10.1016/j.ecoser.2020.101178>.

Citation:

Стиль – ДСТУ:

Ковальова О., Ярова І., Мішеніна Г., Пізняк Т., Дутченко О. Еволюція удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Agricultural and Resource Economics*. 2021. Vol. 7. No. 1. Pp. 137–163. <https://doi.org/10.51599/are.2021.07.01.08>.

Style – APA:

Kovalova, O., Yarova, I., Mishenina, H., Pizniak, T. and Dutchenko, O. (2021), Evolution of improving the normative monetary evaluation of agricultural lands. *Agricultural and Resource Economics*, vol. 7, no. 1, pp. 137–163. <https://doi.org/10.51599/are.2021.07.01.08>.