УДК 332.2 : 330.14 : 338.43 https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.07

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАПІТАЛ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ: ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ТА ФОРМУВАННЯ

ДОРОШ Й.М., *д.е.н., доцент*
e-mail: dorosholgas@ukr.net
Інститут землекористування НААН України
ШКУРАТОВ О.І., *д.е.н., професор*
e-mail: shkuratov@nas.gov.ua
Інститут землекористування НААН України
ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ А.В.
e-mail: andrey0037@gmail.com
Інститут землекористування НААН України

Анотація. *У статті визначено, що земельні ресурси є не тільки базисом для розміщення виробничих сил та основним засобом виробництва в сільському господарстві, а й виступають ефективним елементом інвестиційного капіталу аграрних підприємств – земельним капіталом. Визначено, що в існуючих інституціональних умовах земельні ресурси не створюють капіталу в аграрному виробництві, що потребує обґрунтування механізмів залучення їх в економічний обіг з метою інвестиційного забезпечення аграрного сектора економіки. Це підвищує значущість розвитку теоретико-методичних засад оцінки та формування земельного капіталу в сільському господарстві України.*

Встановлено, що одним з ключових чинників капіталізації земель сільськогосподарського призначення є їх об'єктивна оцінка, що відповідає нинішнім умовам господарювання та розкриває їх як джерело капіталізованих доходів. На підставі проведених досліджень взаємозв'язків орендних платежів та нормативної оцінки земель виявлена неспівставність цих показників в більшості регіонів України. Як результат, доведена необ'єктивність застосування нормативної грошової оцінки для визначення вартості земельного капіталу.

Визначено, що одним із шляхів оцінки та формування земельного капіталу в сільському господарстві, в умовах інституційно обмеженого режиму дії закону попиту і пропозиції, є капіталізація орендованих земель. При цьому вартість земельного капіталу можна розрахувати, як добуток середньорічної орендної плати за землю і терміну його капіталізації. Перспективним напрямом досліджень в контексті проведеного аналізу є обґрунтування процесу зарахування сільськогосподарських земель на баланс підприємства за вартістю капіталізованих орендних платежів.

Ключові слова: *земельний капітал, сільське господарство, капіталізація, інвестиції, нормативна грошова оцінка, оренда.*

Постановка проблеми.

В економіці України земельні ресурси відіграють провідну роль, оскільки вони є головним базисом для аграрного виробництва. Оскільки земля є важливою продуктивною силою, без якої немислимий процес аграрного виробництва, а також вона виступає головним і незамінним засобом виробництва, то необхідність раціонального і ефективного використання землі диктується, перш за все, її відмінними рисами як природного ресурсу від інших засобів виробництва. Дійсно землі сільськогосподарського призначення, характеризуючись низкою природних властивостей, зокрема родючістю, що навіть без залучення значних капітальних вкладень, наділені здатністю в процесі біологічних перетворень формувати додану вартість. У таких умовах земельні ресурси є не тільки базисом для розміщення виробничих сил та основним засобом виробництва в сільському господарстві, а й виступають елементом капіталу за рахунок своїх інвестиційних властивостей [15]. Відповідно в таких умовах актуальності набувають питання підвищення рівня капіталізації земельних ресурсів та формування земельного капіталу в сільському господарстві, з подальшим залученням його в економічний обіг з метою підвищення інвестиційної привабливості аграрного сектора економіки. При цьому подальше реформування земельних відносин в аграрному секторі економіки посилює необхідність вивчення питань, пов›язаних з вартісною оцінкою земельного капіталу.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Вагомий внесок у розвиток теоретичних та прикладних основ капіталізації земельних ресурсів на національному рівні зробили відомі вітчизняні вчені, зокрема І. Бистряков, М. Геєнко, О. Лазарєва, Ш. Ібатуллін, А. Сохнич, М. Ступень, А. Третяк, М. Хвесик та інші. Зокрема, в роботах А. Третяка обґрунтовано теоретико-методологічні основи формування земельного капіталу та рекомендації з оцінки сільськогосподарських земель [12; 13]. Однак варто зауважити, що, процес оцінки, пов’язаний з земельним капіталом, до теперішнього часу викликає певні труднощі в земельно-оціночній сфері. В значній мірі це пояснюється нерозвиненістю основного сегменту ринку земель сільськогосподарського призначення, а саме їх купівлі-продажу.

Дослідження вчених Інституту економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України [5, с. 38] вказують, що головною метою процесу капіталізації земельних ресурсів є, зокрема, підвищення інтенсивності використання землі при збереженні і відтворенні потенційної продуктивності ґрунтів, розвиток сільських місцевостей. При цьому сама капіталізація земель, в їх розумінні, є процесом поступового нарощування вартості земельного капіталу як у результаті дії об’єктивних закономірностей просторового розвитку, так і цілеспрямованого впливу системи заходів економічного, планувального та адміністративно-організаційного змісту щодо його зростання [5].

О. Лазарєва земельний капітал розглядає як [6] «сукупність благ та особливу якість, часто властиву органічній природі (і повною мірою неорганічній), завдяки якій підтримується органічне життя в умовах сприятливого зовнішнього середовища». При цьому змістом відносин розподілу земельних благ є функція встановлення часток або пропорцій, згідно з

якими вироблені блага на привласнених земельних ділянках находять до суб'єктів землекористування [6]. Ш. Ібатуллін зазначає, що капіталізація земельних ресурсів визначається такими факторами, як співвідношення попиту і пропозиції земель, механізмами державного і ринкового регулювання земельних відносин та їх інфраструктурою, параметрами функціонування економічної системи [4].

Однак, не дивлячись на високий рівень отриманих згаданими авторами результатів, варто відмітити, що вони залишаються досить спірними, а тому потребують теоретичного і практичного обґрунтування з позиції формування та оцінки земельного капіталу в умовах реформування та обмеженого ринку сільськогосподарських земель.

Нині внаслідок впровадження в аграрній сфері інтенсивних технологій виробництва погіршується стан земель, що використовуються для ведення сільського господарства. Ґрунтовий покрив піддається деградації, втрачає стійкість до руйнування, знижується його здатність до відновлення властивостей і відтворення родючості. Для розв'язання вказаних проблем великого значення набуває комплексний аналіз стану земельного потенціалу та розроблення шляхів підвищення результативності його використання, що дозволить забезпечити відтворення земельних ресурсів. Вирішення цього завдання можливе шляхом надання земельним ресурсам в сільському господарстві форми капіталу з метою відображення їх реальної ринкової вартості.

Метою статті є обґрунтування теоретико-методичних підходів та науково-практичних рекомендацій щодо оцінки та формування земельного капіталу в сільському господарстві України.

Матеріали і методи дослідження.

Інформаційну основу дослідження становлять матеріали Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру і Державної служби статистики України, зокрема щодо показників нормативної грошової оцінки та орендних платежів за земельні паї. Для визначення облікової ставки НБУ використовувались офіційні дані Національного банку України. Теоретико-методологічною основою дослідження є припущення взаємної детермінованості таких економічних процесів, як оренда сільськогосподарських земель та їх капіталізація. На цій основі застосовано методи та підходи класичної економічної теорії, інституціональної теорії, теорії земельної ренти, теорії цінності, споживчої поведінки щодо ринкового обігу земель, зокрема системний підхід, метод аналізу та синтезу, розрахунково-конструктивний та експериментальний. Для обробки статистичних даних під час аналізу співвідношення середньорічних орендних платежів за паї до вартості нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів застосовано економіко-статистичний метод.

Виклад основного матеріалу.

Земельний капітал, як і будь-який інший капітал, це перш за все вартість засобів виробництва (земельних ресурсів), що використовуються для отримання додаткової вартості шляхом залучення їх в господарську діяльність. Тому набрання земельними ресурсами рис капіталу, який може створювати додатковий дохід, ймовірне лише у разі їх залучення до економічного обігу. Іншими словами земельні ресурси стають земельним

капіталом у тому разі коли основною метою та результатом їх використання є отримання доданої вартості. Враховуючи це землі сільськогосподарського призначення мають значний потенціал для інвестування у вітчизняний аграрний сектор економіки. Ключовим чинником капіталізації земель сільськогосподарського призначення, при цьому, можна вважати їх оцінку, яка відповідає нинішнім умовам господарювання та розкриває їх як джерело капіталізованих доходів.

Головне завдання оцінювання земель сільськогосподарського призначення для визначення вартості земельного капіталу передбачає, передусім, визначення тієї частини прибутку, що на них припадає (в якості основного засобу виробництва). В умовах відсутності повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення таке оцінювання можливе за результатами їх нормативної грошової оцінки чи продажу прав оренди.

Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [10] (остання оцінка за цією методикою проведена станом на 01.01.2017 р.) базується на рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель 1988 року. При цьому нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначалась як добуток річного рентного доходу і терміну його капіталізації, що приймався на рівні 33 роки. Тобто норма капіталізації земель сільськогосподарського призначення становила близько 3%. У зв'язку з тим, що вказана методика не враховувала змін в економіці та системі сільськогосподарського землекористування в умовах земельної реформи, в 2016 р. була прийнята нова Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [9], згідно з якою оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя, згідно з додатком та показниками бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь). Однак, в даній методиці не було вказано, ані річного рентного доходу за яким розраховувався норматив капіталізованого рентного доходу, ані строків самої капіталізації.

Виходячи із припущень, що показники нормативів капіталізованого рентного доходу у вищезгаданій методиці розраховано згідно з науковими розробками А.Г. Мартина [7], рентний дохід відповідно до нової методики розраховувався на основі статистичних даних за період з 2008-2011 рр. При цьому величина рентного доходу визначалась як сума таких його складових:

– частина результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств, що одержана ними понад рівень рентабельності, характерний для нерентних (несільськогосподарських) галузей економіки України в цілому;
– частини витрат, що припадає на виплату орендної плати власникам земельних ділянок (земельних часток (паїв));

– частина витрат, що припадає на виплату орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення;
– абсолютний рентний дохід, що формується за рахунок державної підтримки сільського господарства України.

В роботі А.Г. Мартина [7] також вказана норма капіталізації рентного доходу, яку на його думку, варто прирівняти до величини облікової ставки Національного банку України у рік проведення оцінки, тобто 7,75 % (станом на 2012 р.). Виходячи з цього, термін капіталізації земель сільськогосподарського призначення становив у 2012 р. приблизно 13 років. Однак, якщо брати до уваги те, що методика затверджувалась в 2016 р. можна припустити, що облікова ставка Національного банку України була обрана станом на 01.01.2016 р. і становила вже 14 %. А це в свою чергу говорить, про термін капіталізації рентного доходу близько 7 років.

Загалом, нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується в основному для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо [3]. Однак в умовах відсутності повноцінного ринку сільськогосподарських земель є можливість застосування результатів такої оцінки й для інших цілей ринкового обігу земель, зокрема орендних відносин. Так, згідно статті 288 Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку (тобто для більшості сільськогосподарських угідь не менше 0,3 % їх нормативної грошової оцінки) та перевищувати 12 % нормативної грошової оцінки (за виключенням того випадку коли орендаря визначають на конкурентних засадах) [8].

Дійсно, у зв'язку із запровадження мораторію на продаж більшої частини земель сільськогосподарського призначення, на сьогодні найпоширенішою формою ринкового обігу земель в сільському господарстві є оренда. Основу економічних відносин між орендарем та орендодавцем складають орендні платежі, які відображають відносини володіння, користування і розпорядження правом земельної власності. Тому економічно обґрунтований розмір орендних ставок є основним параметром, що відбиває економічний сенс орендних відносин [1; 2]. Сільськогосподарські товаровиробники України ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному землекористуванні аграрного сектора економіки становить понад 40% [2].

Отже, вбачаємо за доцільне провести аналіз взаємовпливу таких важливих елементів вітчизняного землекористування, як нормативна грошова оцінка та оренда земель сільськогосподарського призначення. В Україні на сьогодні склались фактично дві різні за своєю суттю форми оренди сільськогосподарських земель: 1) на конкурентних засадах через аукціон з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності; 2) на договірних засадах шляхом підписання договору оренди земельних часток (паїв). Враховуючи, що переважна більшість земель в Україні орендується у власників земельних паїв та для більшої об'єктив-

ності (у зв'язку з особливостями статистичних даних) для аналізу обрано саме другу форму орендних відносин. Зважаючи на те, що на орендовані земельні паї припадає близько 95-97% таких сільськогосподарських угідь, як рілля та перелоги, для порівняльного аналізу було обрано показники нормативної грошової оцінки саме цього виду угідь (табл. 1). Як бачимо, що за розрахунками нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів в Україні згідно нової методики капіталізація орних земель зменшилась в середньому по Україні на 3417,5 грн/га. При цьому орендна плата збільшилась на 520,0 грн/га, що говорить про певні невідповідності в земельних відносинах вітчизняної аграрної сфери з точки зору теорії земельної ренти.

Аналізуючи показники співвідношення орендної плати за земельні паї та нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів, варто відмітити збільшення їх значень у 2019 р. порівняно з 2017 р. в середньому по Україні на 2,3 % (табл. 2).

Для кращого сприйняття та подальшого аналізу наведемо результати відсоткового співвідношення середньорічних орендних платежів за паї до вартості нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів за регіонами України в графічному вигляді (рис. 1).

Загалом, значення результатів співвідношення вказаних показників станом на 01.01.2019 р. варіюються в діапазоні від 3,0 % – в Донецькій області до 10,4 % – в Черкаській. Виникає питання чому в таких областях як Донецька, Чернівецька, Кіровоградська, де орні землі є одними з найбільш вартісних за нормативно грошовою оцінкою, спостерігаються одні з найнижчих показників орендних платежів за землю серед регіонів України? Також варто зазначити, що в Житомирській області, з найнижчою вартістю орних земель в Україні, досягнуто достатньо високий відсоток співвідношення орендних платежів до нормативної грошової оцінки. Така ситуація, дає змогу зробити висновок про необ'єктивність нормативної грошової оцінки для капіталізації земель сільськогосподарського призначення.

Вважаємо, що одним із варіантів об'єктивної оцінки земель з метою її подальшої капіталізації за відсутності повноцінного ринку земель є саме вартість прав оренди. Так за кордоном істотну частку в земельно-оціночній діяльності займають оцінки земель за величиною орендної плати. При цьому оцінка проводиться шляхом капіталізації орендної плати [16; 19].

Основною метою здачі в оренду земель є отримання доходу на інвестований капітал, тобто земельний капітал. Якщо допустити, що земля не втрачає вартість через зношування і здається в оренду на умовах ренти, то річний дохід на земельний капітал визначається платою орендаря власнику за користування земельною ділянкою. При цьому розмір цієї плати прямо пропорційний вартості земельного капіталу, а в якості коефіцієнта пропорційності виступає визнана ринком ставка капіталізації. Виходячи з цього вартість земельного капіталу *(LC)* можна розрахувати, як добуток середньорічної орендної плати за землю і терміну його капіталізації за формулою:

$$L\tilde{N} = R \times T_k \,, \qquad (1)$$

де R – значення середньорічної орендної плати за землю;

T_k – термін капіталізації оренди (в роках).

Таблиця 1. **Показники нормативної грошової оцінки ріллі й перелогів та орендної плати за земельні частки (паї) в розрізі регіонів України, інформація станом на 01.01. відповідного року (грн/га)**

Область	Нормативна грошова оцінка ріллі та перелогів				Середньорічна оренда плата за паї			
	2017*	2018**	2019**	2019 +,- до 2017	2017	2018	2019	2019 +,- до 2017
Вінницька	33073,4	27078,3	27078,3	-5995,1	1090,9	1504,2	2165,9	+1075,0
Волинська	29940,4	21607,4	21607,4	-8333,0	989,5	1067,2	1166,5	+177,0
Дніпропетровська	32526,0	27078,3	27078,3	-5447,7	949,9	1012,9	1275,9	+326,0
Донецька	34854,7	31167,7	31167,7	-3687,0	790,5	878,7	945,6	+155,1
Житомирська	20581,0	21165,3	21165,3	+584,3	1054,1	1266,3	1687,1	+633,0
Закарпатська	26377,9	27520,4	27520,4	+1142,5	596,0	718,9	930,6	+334,6
Запорізька	33838,4	25254,6	25254,6	-8583,8	721,4	794,7	878,0	+156,6
Івано-Франківська	28567,6	26194,1	26194,1	-2373,5	919,1	1104,5	1365,1	+446,0
Київська	31970,2	26194,1	26194,1	-5776,1	533,4	1538,7	1826,8	+1293,4
Кіровоградська	32096,5	32107,1	32107,1	+10,6	1168,2	1409,1	1422,4	+254,2
Луганська	26519,1	27078,3	27078,3	+559,2	834,9	864,0	1010,9	+176,0
Львівська	26622,1	22049,5	22049,5	-4572,6	1132,3	1472,4	1723,6	+591,3
Миколаївська	26360,2	27078,3	27078,3	+718,1	819,8	825,8	1075,8	+256,0
Одеська	28114,2	31167,7	31167,7	+3053,5	877,1	975,0	1496,9	+619,8
Полтавська	34252,5	30283,5	30283,5	-3969,0	2243,2	2553,0	2970,1	+726,9
Рівненська	31406,0	22049,5	22049,5	-9356,5	1371,7	1496,4	1689,2	+317,5
Сумська	29426,7	26636,2	26636,2	-2790,5	1307,7	2100,2	1920,5	+612,8
Тернопільська	30039,4	28901,9	28901,9	-1137,5	672,3	1242,0	1465,0	+792,7
Харківська	32505,5	32549,2	32549,2	+43,7	2215,5	2111,0	2494,7	+279,2
Херсонська	34698,9	24370,5	24370,5	-10328,0	762,8	842,3	926,9	+164,1
Хмельницька	34495,6	29841,4	29841,4	-4654,2	1397,9	1602	2267,3	+869,4
Черкаська	39810,8	33930,8	33930,8	-5880,0	2215,5	2961,8	3524,7	+1309,2
Чернівецька	33999,8	32991,3	32991,3	-1008,5	1111,3	1323,4	1364,5	+253,2
Чернігівська	24423,2	23873,1	23873,1	-550,1	1078,5	1191,7	1127,7	+49,2
В середньому по Україні:	30937,9	27520,4	27520,4	-3417,5	1093,4	1369,0	1613,4	+520,0

Примітка: *розраховано відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (1995 р.);

** розраховано відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (2016 р.).

Джерело: аналітичні дані Держгеокадастру (без урахування АР Крим та тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях).

Постає питання визначення терміну капіталізації оренди, як річного доходу на земельний капітал. У старій редакції Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та насе-

Таблиця 2. **Показники співвідношення орендної плати за земельні частки (паї) до нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів за регіонами України, інформація станом на 01.01. відповідного року (%)**

Область	2017	2018	2019	2019 +,- до 2017
Вінницька	3,3	5,6	8,0	+4,7
Волинська	3,3	4,9	5,4	+2,1
Дніпропетровська	2,9	3,7	4,7	+1,8
Донецька	2,3	2,8	3,0	+0,8
Житомирська	5,1	6,0	8,0	+2,8
Закарпатська	2,3	2,6	3,4	+1,1
Запорізька	2,1	3,1	3,5	+1,3
Івано-Франківська	3,2	4,2	5,2	+2,0
Київська	1,7	5,9	7,0	+5,3
Кіровоградська	3,6	4,4	4,4	+0,8
Луганська	3,1	3,2	3,7	+0,6
Львівська	4,3	6,7	7,8	+3,6
Миколаївська	3,1	3,0	4,0	+0,9
Одеська	3,1	3,1	4,8	+1,7
Полтавська	6,5	8,4	9,8	+3,3
Рівненська	4,4	6,8	7,7	+3,3
Сумська	4,4	7,9	7,2	+2,8
Тернопільська	2,2	4,3	5,1	+2,8
Харківська	6,8	6,5	7,7	+0,8
Херсонська	2,2	3,5	3,8	+1,6
Хмельницька	4,1	5,4	7,6	+3,5
Черкаська	5,6	8,7	10,4	+4,8
Чернівецька	3,3	4,0	4,1	+0,9
Чернігівська	4,4	5,0	4,7	+0,3
В середньому по Україні:	3,5	5,0	5,9	+2,3

Джерело: розраховано за аналітичними даними Держгеокадастру (без урахування АР Крим та тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях).

лених пунктів капіталізація рентного доходу була на рівні 33 років, що відповідає тривідсотковій платі за користування землею. В діючій методиці нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення він прив'язаний до облікової ставки НБУ. Однак, облікова ставка НБУ є досить нестабільним показником (за останні 5 років варіювалась в діапазоні 12,5-30%), при цьому земля на відміну від інших засобів виробництва є найбільш стабільним об'єктом вкладання капіталу і залишається по-

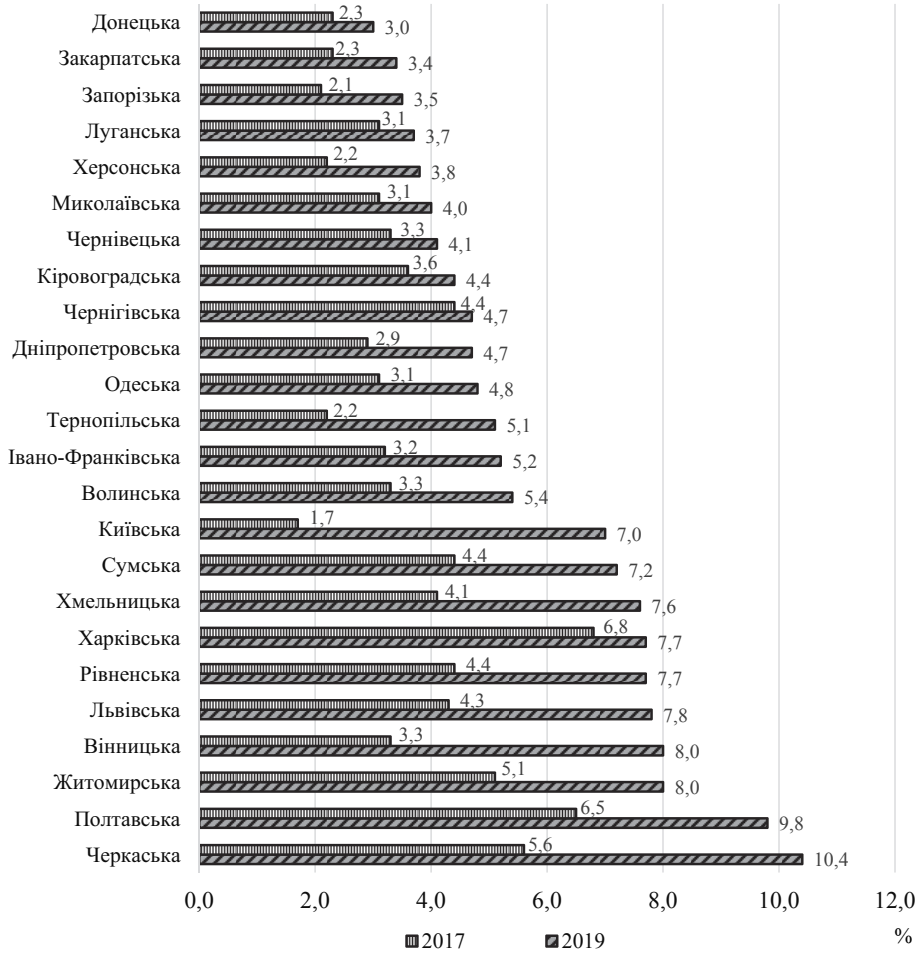

Рис. 1. Розмір відсоткового співвідношення середньорічних орендних платежів за паї до вартості нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів за регіонами України, %

Джерело: авторські розрахунки.

стійною у сфері виробництва. Варто зазначити, що у світовій економічній практиці період капіталізації рентних доходів коливається від 20 до 50 років [16-19]. Таким чином, враховуючи світовий досвід та посилаючись та вітчизняну практику й умови сільськогосподарського виробництва, вважаємо, що термін капіталізації може бути на рівні 33 років.

Використовуючи запропонований нами підхід оцінки сільськогосподарських земель за умов відсутності повноцінного ринку земель та зважаючи на обґрунтований термін капіталізації 33 роки, а також значення середньорічної орендної плати за земельні паї здійснено розрахунок вартості ріллі та перелогів для оцінки земельного капіталу в регіонах України (табл. 3).

Таблиця 3. **Розрахунок вартості ріллі та перелогів для оцінки земельного капіталу в регіонах України станом на 01.01. відповідного року, грн/га**

Область	Вартість			Відношення до НГО, %		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Вінницька	35999,7	49638,6	71474,7	108,8	183,3	264,0
Волинська	32653,5	35217,6	38494,5	109,1	163,0	178,2
Дніпропетровська	31346,7	33425,7	42104,7	96,4	123,4	155,5
Донецька	26086,5	28997,1	31204,8	74,8	93,0	100,1
Житомирська	34785,3	41787,9	55674,3	169,0	197,4	263,0
Закарпатська	19668,0	23723,7	30709,8	74,6	86,2	111,6
Запорізька	23806,2	26225,1	28974,0	70,4	103,8	114,7
Івано-Франківська	30330,3	36448,5	45048,3	106,2	139,1	172,0
Київська	17602,2	50777,1	60284,4	55,1	193,8	230,1
Кіровоградська	38550,6	46500,3	46939,2	120,1	144,8	146,2
Луганська	27551,7	28512,0	33359,7	103,9	105,3	123,2
Львівська	37365,9	48589,2	56878,8	140,4	220,4	258,0
Миколаївська	27053,4	27251,4	35501,4	102,6	100,6	131,1
Одеська	28944,3	32175,0	49397,7	103,0	103,2	158,5
Полтавська	74025,6	84249,0	98013,3	216,1	278,2	323,7
Рівненська	45266,1	49381,2	55743,6	144,1	224,0	252,8
Сумська	43154,1	69306,6	63376,5	146,6	260,2	237,9
Тернопільська	22185,9	40986,0	48345,0	73,9	141,8	167,3
Харківська	73111,5	69663,0	82325,1	224,9	214,0	252,9
Херсонська	25172,4	27795,9	30587,7	72,5	114,1	125,5
Хмельницька	46130,7	52866,0	74820,9	133,7	177,2	250,7
Черкаська	73111,5	97739,4	116315,1	183,6	288,1	342,8
Чернівецька	36672,9	43672,2	45028,5	107,9	132,4	136,5
Чернігівська	35590,5	39326,1	37214,1	145,7	164,7	155,9
В середньому по Україні:	36082,2	45177,0	53242,2	116,6	164,2	193,5

Джерело: розраховано за аналітичними даними Держгеокадастру (без урахування АР Крим та тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях).

Як бачимо з табл. 3 вартість орних земель за запропонованою нами методикою вища в порівнянні з нормативно грошовою оцінкою за всі три роки аналізу. Зокрема, в 2018 році така вартість перевищила нормативну грошову оцінку в середньому по Україні на 93,5% або збільшилась майже вдвічі.

Висновки.

Таким чином, для того, щоб залучити землі до економічного обігу, доцільно їх використовувати в якості земельного капіталу, тобто джерела формування ціни у тривалому ланцюзі економічного відтворення. Ключо-

вим чинником капіталізації земельних ресурсів можна вважати відповідну нинішнім ринковим трансформаціям оцінку вартості земельного капіталу в сільському господарстві. Першочерговим заходом у формуванні земельного капіталу в сільському господарстві, в умовах інституційно обмеженого режиму дії закону попиту і пропозиції, є капіталізація орендованих земель. При цьому має відбуватись процес трансформації земельних ділянок в особливий інвестиційний інструмент – земельні активи, основною умовою формування якого є відображення їх в бухгалтерському балансі орендаря за вартістю капіталізованих орендних платежів. Це дозволить реально збільшити активи сільськогосподарського товаровиробника.

Список використаних джерел

1. Богданов А.В. Развитие арендных отношений в России на современном этапе. Агропродовольственная политика России. 2014. № 1. С. 15–19.
2. Дорош Й., Дорош О. Методологічні підходи формування ринку оренди земель сільськогосподарського призначення. Землевпорядний вісник. 2015. № 7. С. 23–27.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]: Офіційний веб сайт Верховної ради України. URL: zakon.rada.gov.ua/go/2768-14 (дата звернення: 15.12.2019).
4. Ібатуллін Ш. І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика: монографія. К.: НАУ, 2007. 259 с.
5. Ібатуллін Ш.І., Степенко О.В., Сакаль О.В. та ін. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку. К.: ІЕПСР НАНУ, 2012. 52 с.
6. Лазарєва О. В. Особливості формування земельного капіталу. Наукові праці Чорноморського державного університету імені Петра Могили. Серія: Економіка. 2012. Т. 189, Вип. 177. С. 146–148.
7. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр. 2013. № 3. С. 30–51.
8. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. № 2755–VI. Електронний ресурс: Офіційний веб-сайт Верховної ради України. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17 (дата звернення: 28.02.2020).
9. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України № 831 від 16 листопада 2016 р. // Офіційний вісник України офіційне видання. 2016. № 93. стор. 131.
10. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України № 213 від 23 березня 1995 р. // ЗП України, 1995 р., № 6, ст. 151.
11. Ступень Р.М. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи розвитку: монографія. К.: ДКС-Центр, 2018. 304 с.
12. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія. Л.: СПОЛОМ, 2011. 520 с.
13. Третяк А.М. Теоретичні основи формування земельного капіталу як похідного від природного та людського. Екологічні науки. 2012. № 1. С. 15–26.
14. Шкуратов О.І. Роль природно-ресурсного капіталу в процесі екологізації аграрного виробництва. Інноваційна економіка. 2012. № 11. С. 127–129.
15. Шкуратов О.І., Кюрчева Н.В. Розвиток інвестиційної діяльності в аграрному секторі економіки України: [монографія]. К.: ТОВ «Кондор», 2011. 338 с.
16. Baker T., Boehlje M. and Langemeier M., Farmland: Is it Currently Priced as an

Attractive Investment? American Journal of Agricultural Economics. 2014. 96(5). Pp.1321-1333.
17. Capitalizing on Natural Resources: New Dynamics in Financial Markets.The Sustainability Forum Zurich. Zurich. 2008. 39 p.
18. Clark, J.S., Klein, K.K., Thompson, S.J. Are subsidies capitalized into land values? Some time series evidence from Saskatchewan. Canadian Journal of Agricultural Economics. 1993. Vol. 41. Pp. 155-168.
19. Stokes J., Jansen J. The Economics of the Capitalization Rate for Farmland. Agricultural Economics. 2018. Vol. 7. Pp. 1-8.

References

1. Bogdanov, A.V. (2014), Razvitie arendnyh otnoshenij v Rossii na sovremennom jetape [The development of rental relations in Russia at the present stage]. Agroprodovol'stvennaja politika Rossii [Agrifood policy of Russia], 1, 15–19.
2. Dorosh, J. & Dorosh, O. (2015), Metodolohichni pidkhody formuvannia rynku orendy zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennia [Methodological approaches to the formation of the agricultural land lease market]. Zemlevporiadnyj visnyk [Land management newsletter], 7, 23–27.
3. Zemel'nyj kodeks Ukrainy: v redaktsii vid 25.10.2001 № 2768-III. Retrieved from https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14.
4. Ibatullin, Sh. I. (2007), Kapitalizatsiia zemel' prymis'kykh zon velykykh mist: teoriia, metodolohiia, praktyka [Capitalization of suburban areas of large cities: theory, methodology, practice], NAU, Kyiv, Ukraine.
5. Ibatullin, Sh.I., Stepenko, O.V., Sakal', O.V. et al. (2012), Mekhanizmy upravlinnia zemel'nymy vidnosynamy v konteksti zabezpechennia staloho rozvytku [Land management mechanisms in the context of sustainable development], IEPSR NANU, Kyiv, Ukraine.
6. Lazarieva, O. V. (2012), Osoblyvosti formuvannia zemel'noho kapitalu [Features of formation of land capital]. Naukovi pratsi Chornomors'koho derzhavnoho universytetu imeni Petra Mohyly. Seriia: Ekonomika [Scientific papers of the Black Sea State University named after Petro Mohyla. Series: Economics], 189(177), 146–148.
7. Martyn, A.H. (2013), Onovlennia metodychnykh zasad normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennia [Updating of methodological bases of normative monetary valuation of agricultural lands]. Zemleustrij i kadastr [Land management and cadastre], 3, 30 – 51.
8. Tax Code of Ukraine: The Law of Ukraine: v redaktsii vid 02.12.2010 p. № 2755–VI, available at: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17.
9. Cabinet of Ministers of Ukraine (2016), Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine [On approval of the methodology for regulatory monetary valuation of agricultural land]. Ofitsijnyj visnyk Ukrainy, 93, 131.
10. Cabinet of Ministers of Ukraine (1995), Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine [About the methodology for regulatory monetary valuation of agricultural lands and settlements], ZP Ukrainy, 6, 151.
11. Stupen', R.M. (2018), Rynok zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennia v Ukraini: stan ta perspektyvy rozvytku [Agricultural Land Market in Ukraine: Status and Prospects for Development], DKS-Tsentr, Kyiv, Ukraine.
12. Tretiak, A.M. (2011), Zemel'nyj kapital: teoretyko-metodolohichni osnovy formuvannia ta funktsionuvannia [Land capital: theoretical and methodological foundations of formation and operation], SPOLOM, L'viv, Ukraine.
13. Tretiak, A.M. (2012), Teoretychni osnovy formuvannia zemel'noho kapitalu iak pokhidnoho vid pryrodnoho ta liuds'koho [Theoretical bases for the formation of land capital as derived from natural and human].

Ekolohichni nauky [Environmental sciences], 1, 15–26.
14. Shkuratov, O.I. (2012), Rol' pryrodno-resursnoho kapitalu v protsesi ekolohizatsii ahrarnoho vyrobnytstva [The role of natural resource capital in the process of greening agricultural production]. Innovatsijna ekonomika [Innovative economy], 11, 127–129.
15. Shkuratov, O.I. and Kiurcheva, N.V. (2011), Rozvytok investytsijnoi diial'nosti v ahrarnomu sektori ekonomiky Ukrainy [Development of investment activity in the agricultural sector of the Ukrainian economy], TOV «Kondor», Kyiv, Ukraine.
16. Baker, T., Boehlje, M. and Langemeier, M. (2014), "Farmland: Is it Currently Priced as an Attractive Investment?" American Journal of Agricultural Economics? 96(5), 1321–1333.
17. Capitalizing on Natural Resources: New Dynamics in Financial Markets (2008), The Sustainability Forum Zurich, Zurich.
18. Clark, J.S., Klein, K.K. and Thompson, S.J. (1993), Are subsidies capitalized into land values? Some time series evidence from Saskatchewan. Canadian Journal of Agricultural Economics, 41, 155–168.
19. Stokes, J. and Jansen, J. (2018), The Economics of the Capitalization Rate for Farmland. Agricultural Economics, 7, 1–8.

***

Dorosh Y., Shkuratov O., Tarnopolskyi A.

LAND CAPITAL IN AGRICULTURE: PECULIARITIES OF ASSESSMENT AND FORMATION

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.07

Abstract..*The article identifies that land resources are not only the basis for the allocation of productive forces and the main means of production in agriculture, but also serve as an effective element of investment capital of agricultural enterprises – land capital. It is determined that in the existing institutional conditions, land resources do not create capital in agricultural production, which requires justification of mechanisms for involving them in economic circulation in order to provide investment support to the agricultural sector of the economy. This increases the importance of the development of theoretical and methodological foundations for the assessment and formation of land capital in Ukrainian agriculture.*

It is established that one of the key factors for the capitalization of agricultural lands is their objective assessment, which corresponds to the current economic conditions and reveals them as a source of capitalized income. Based on studies of the relationship between rental payments and land valuation, a disparity of these indicators has been identified in the majority of regions in Ukraine. As a result, the application of normative monetary valuation for determination of the value of land capital has been proven biased.

It is determined that one of the ways of estimation and formation of land capital in agriculture, under the conditions of institutionally restricted regime of the law of supply and demand, is the capitalization of leased land. In this case, the value of land capital can be calculated as the product of the average annual rent for the land and the period of its capitalization. A promising area of research in the context of the analysis is to substantiate the process of transferring agricultural land to the balance sheet of the enterprise at the cost of capitalized rental payments.

Keywords: *land capital, agriculture, capitalization, investments, normative monetary valuation, rent.*

***

Дорош Й., Шкуратов О., Тарнопольський А.

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАПІТАЛ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ: ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ТА ФОРМУВАННЯ

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.07

Аннотация. *В статье определено, что земельные ресурсы являются не только базисом для размещения производственных*

сил и основным средством производства в сельском хозяйстве, но и выступают эффективным элементом инвестиционного капитала аграрных предприятий – земельным капиталом. Доказано, что в существующих институциональных условиях земельные ресурсы не создают капитала в аграрном производстве, что требует обоснования механизмов вовлечения их в экономический оборот с целью инвестиционного обеспечения аграрного сектора экономики. Это повышает значимость развития теоретико-методических основ оценки и формирования земельного капитала в сельском хозяйстве Украины.

Установлено, что одним из ключевых факторов капитализации земель сельскохозяйственного назначения является их объективная оценка, которая соответствует нынешним условиям хозяйствования и раскрывает их как источник капитализированных доходов. На основании проведенных исследований взаимосвязей арендных платежей и нормативной оценки земель установлена несопоставимость этих показателей в большинстве регионов Украины. Как результат, доказана необъективность применения нормативной денежной оценки для определения стоимости земельного капитала.

Определено, что одним из путей оценки и формирования земельного капитала в сельском хозяйстве, в условиях институционально ограниченного режима действия закона спроса и предложения, является капитализация арендованных земель. При этом стоимость земельного капитала можно рассчитать как произведение среднегодовой арендной платы за землю и срока его капитализации. Перспективным направлением исследований в контексте проведенного анализа является обоснование процесса зачисления сельскохозяйственных земель на баланс предприятия по стоимости капитализированных арендных платежей.

Ключевые слова: *земельный капитал, сельское хозяйство, капитализация, инвестиции, нормативная денежная оценка, аренда.*