

УДК 332.6:631.164

О.В. ХОДАКІВСЬКА, доктор економічних наук  
І.В. ЮРЧЕНКО, кандидат економічних наук

## Формування цін на землі сільськогосподарського призначення у Чеській Республіці

*Мета статті* - розкрити особливості формування ринкових цін на землі сільськогосподарського призначення Чехії з тим, щоб у подальшому розглянути можливість застосування даного досвіду в Україні.

*Методика дослідження.* Використано методи: наукової абстракції, логіки, аналізу і синтезу, узагальнення й систематизації, наукового порівняння.

*Результати дослідження.* Визначено алгоритм формування ринкової ціни земельної ділянки сільськогосподарського призначення у Чехії, що включає визначення коду, якому вона відповідає у систематизованій базі даних ґрунтово-екологічних властивостей. Відповідно до присвоєного коду визначається базова ціна земельної ділянки. Залежно від факторів, які впливають на сільськогосподарське використання земельної ділянки, базова ціна коригується за допомогою спеціальних коефіцієнтів. Відкоригована базова ціна земельної ділянки є початковою ціною пропозиції на ринку. Ринкова ціна земельної ділянки формується виходячи з відкоригованої базової ціни під впливом попиту та пропозиції.

*Елементи наукової новизни.* Розкрито досвід Чехії щодо формування ринкової ціни на землі сільськогосподарського призначення. Висвітлено основну мету створення та застосування систематизованої бази даних ґрунтово-екологічних властивостей. Побудовано структурно-логічну схему формування ринкових цін на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Чехії.

*Практична значущість.* За результатами дослідження визначено, що в основі формування базової ціни земельної ділянки сільськогосподарського призначення в Чехії знаходяться інформаційні дані щодо якості ґрунтів, за їх основними природними властивостями (бонітування), у тому числі родючості. Встановлено, що подібні підходи використовують при визначенні нормативної грошової оцінки, які застосовуються в Україні. Такі дані є важливими в оцінці земельної ділянки, так як відображають урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Система коригування базової ціни земельних ділянок використовується для отримання мінімально-початкової ціни на ринку, але дана ціна не є і не має бути ринковою. Для того щоб уникнути проблеми скуповування земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цінами нижче ринкових, має проводитись ефективна інформаційна компанія щодо інформування продавців про ціни на землю.

Для побудови і розвитку української моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, вкрай важливим питанням залишається формування механізму формування ринкової ціни на земельні ділянки. Тому використання позитивного міжнародного досвіду щодо цього питання є надзвичайно важливим і актуальним. Табл.: 4. Рис.: 3. Бібліогр.: 23.

*Ключові слова:* ринок земель, ціноутворення, ринкова ціна земельної ділянки, базова ціна, відкоригована ціна, землі сільськогосподарського призначення, бонітування.

Ходаківська Ольга Василівна - доктор економічних наук, завідувач відділу земельних відносин та природокористування, Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» (м. Київ, вул. Героїв Оборони, 10)

E-mail: iae\_zem@ukr.net

Юрченко Ігор Володимирович - кандидат економічних наук, науковий співробітник відділу земельних відносин та природокористування, Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» (м. Київ, вул. Героїв Оборони, 10)

E-mail: yourchenkoua@gmail.com

**Постановка проблеми.** Землі сільськогосподарського призначення, як основа економічної, соціальної, виробничої та інших видів діяльності, є унікальним ресурсом, який згідно з постулатами економічної теорії, не маючи початкової вартості, має ціну. Це зумовлено тим, що земля є продуктом природи, а не результатом праці. З огляду на це ціна земельної ділянки ґрунтується не на вартості, а на тому доході, який вона

приносить власникові, тобто земельній ренті. Отже, класична політекономія визначає ціну земель не як покупну ціну самої земельної ділянки, а як величину земельної ренти, яку вона забезпечує.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанню оцінки земель сільськогосподарського призначення у науковій літературі відводиться особливе місце. Своє відображення воно знайшло у працях О. І. Гуторова [1], Д. С. Добряка [2], В. М. Заяця [3], М.Г. Лихогруда, Ю.М. Манцевича, Ю.М. Па-

© О.В. Ходаківська, І.В. Юрченко, 2018

лехи [7], В. Я. Месель-Веселяка [6], Н. А. Солов'яненко [9], А. М. Третьяка [10], М.М. Федорова [11] та ін.

Незважаючи на вагомий внесок вітчизняних дослідників у розроблення теоретико-методологічних засад оцінки земель та практичних аспектів її застосування, відкритими залишаються питання щодо уточнення величини рентоутворювальних чинників за ринкових умов господарювання, які формують розміри диференціального рентного доходу, покладеного в основу розрахунку критеріїв оцінки. Вітчизняними ученими доведено, що нині темпи зростання таких рентоутворювальних чинників як виробничі витрати не відповідають темпам росту врожайності, у результаті чого відбуваються значні коливання розмірів рентного доходу, що свідчить про некоректність використання фактичних даних урожайності і фактичних витрат при оцінюванні сільськогосподарських земель [6, 8, 11,13]. Це зумовлює необхідність пошуку інших рентоутворювальних чинників, які здатні забезпечити достовірну оцінку земель сільськогосподарського призначення за ринкових умов господарювання. Підтвердження цього - нова методика визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджена Постановою КМУ № 831 від 16 листопада 2016 р., яка, ґрунтуючись на фактичних даних урожайності та балах бонітету, не повною мірою відображає сучасні економічні реалії та якісний стан земель [13]. Як наслідок, при її застосуванні будуть отримані однакові значення нормативної грошової оцінки одного гектара орних земель Миколаївської, Луганської, Вінницької та Дніпропетровської обл. (27078,3 грн), Одеської та Донецької (31167,7 грн), Львівської і Рівненської (22049,5 грн), Івано-Франківської та Київської обл. (26194,1 грн). Хоча ці області мають різну структуру ґрунтового покриву, неоднаковий рівень природної родючості, різний рівень господарювання, а відповідно й економічної оцінки тощо.

Ще складнішою виглядає ситуація із визначенням ринкової ціни земель сільськогосподарського

сподарського призначення, що ускладнюється відсутністю ринкового обігу таких земель (за винятком земель для городництва, садівництва, дачного будівництва, особистого селянського господарства, дія мораторію на які не поширюється) [4, 5,8]. У цьому випадку досить важливим є вивчення світового досвіду формування ринкових цін на землі сільськогосподарського призначення.

**Мета статті** - розкрити особливості формування ринкових цін на землі сільськогосподарського призначення в Чехії, щоб у подальшому мати можливість застосування даного досвіду в Україні.

**Виклад основних результатів дослідження.** Практика застосування оцінки земель у Чехії бере свій початок із XVII ст., саме тоді було зафіксовано перші спроби реєстрації прав власності на земельні ділянки. Нині методичні підходи до оцінювання земель удосконалено. Для виявлення відносної придатності ґрунтів до вирощування сільськогосподарських культур застосовується комплексний моніторинг ґрунтів - КМГ (Komplexního Průzkumu Půd (KPP)), проведений в 1961-1970 рр. шляхом зондування. Як результат, було отримано інформаційні дані щодо якості (родючості) ґрунтів за їх основними природними властивостями, що впливають на врожайність сільськогосподарських культур з урахуванням конкретних природно-кліматичних умов [17].

За допомогою отриманих інформаційних даних щодо якості ґрунтів, у Чехії створено систематизовану базу даних ґрунтово-екологічних властивостей (Bonitovanými Pôdno-ekologickými Jednotkami (BPEJ)). Створена база даних знаходиться у вільному доступі, містить інформацію про геоморфологічну, кліматичну, екологічну, геологічну, гідрологічну, ґрунтово-генетичну й позиційну характеристики земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що впливає на її виробничий потенціал та економічну оцінку.

Систематизована база даних BPEJ визначається п'ятизначним кодом (табл. 1).

### 1. Систематизована база даних ґрунтово-екологічних властивостей Чехії (BPEJ)

Порядковий номер в кодї BPEJ	Назва	Маркування коду BPEJ	Діапазон значень
1	Код кліматичної зони	X.xx.xx	0-9
2	Код основної земельної одиниці	x.XX.xx	01-78
3			
4	Комбінований код нахилу та експозиції	x.xx.X.x	0-9
5	Код глибини та щільності ґрунтового покриву	x.xx.x.X	0-9

Джерело: Сформовано за даними [18].

Код кліматичної зони ВРЕJ характеризує земельну ділянку відповідно до кліматичних умов, що впливають на вирощування сільськогосподарських культур. Визначення кліматичних зон ґрунтується на низці критеріїв, найважливішими з яких є: середньодобова температура; середньорічна температура і середня температура протягом вегетаційного періоду; середньорічна кількість опадів, у тому числі в період вегетації; ймовірність сухого вегетаційного періоду, яка визначається у відсотках; рівень вологості, посухи та інших кліматичних даних. Діапазон значень коливається від 0 до 9, де показник в межах 0-5 визначає зони з досить теплим і сухим кліматом, а 6-9 - холодним та більш вологим.

Друга і третя цифри коду основної земельної одиниці ВРЕJ характеризують ґрунтовий покрив земельної ділянки відповідно до його бонітування: підтипу, ґрунтоутворюючих субстанцій, вмісту піску, глибини залягання гумусного горизонту тощо. Система класифікації ґрунтів через бонітування складається з 78 позицій. Діапазон значень коливається від 1 до 78, де кожна позиція означає відповідну класифікацію ґрунту.

Комбінований код нахилу та експозиції ВРЕJ показує рівень крутизни схилу земельної ділянки відповідно до горизонту та його напрям, тобто у яку сторону він спрямований. Крутизна схилу земельної ділянки впливає на використання сільськогосподарської техніки. Крім того, із його збільшенням зростає ризик ерозії ґрунту. Таким чином, нахил земельної ділянки впливає на сільськогосподарські культури, адже чим вища верхня точка нахилу, тим нижча - температура. Водночас від розташування й спрямованості схилу залежить доступність рослин до сонячного проміння. Діапазон значень коливається від 0 до 9, де, наприклад, значення 7 характеризує земельну ділянку із значним нахилом, спрямованим на північ.

Код глибини та щільності ґрунтового покриття визначає земельну ділянку відповідно до його щільності та глибини. Діапазон значень варіює від 0 до 9.

Система ВРЕJ складається із 2278 класифікаторів, 138 з яких надають економічну характеристику земельної ділянки [18].

З метою забезпечення актуальних та якісних відомостей систематизованої бази даних ґрунтово-екологічних властивостей Чехії (ВРЕJ) дана база щороку оновлюється.

Відповідно до класифікаторів систематизованої бази даних ВРЕJ, було сформовано базові ціни земель сільськогосподарського призначення, які затверджені Указом Міністерства фінансів Чехії «Про впровадження закону про оцінку майна (Указ про оцінку)» №441/2013 від 17.12.2013 року [19].

Відповідно до статті 11 Закону Чеської Республіки «Про оцінку майна» № 151/1997 від 10.07.1997 року, сільськогосподарські угіддя оцінюються відповідно до ґрунтово-екологічних властивостей [22]. Розрахунок базової ціни земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$UCZP = BCZP + \frac{(HRRE_i + P) * (1 - \frac{DP}{100})}{\frac{U}{100}},$$

де  $UCZP$  – базова ціна земельної ділянки, крон/га;

$BCZP$  – базова ціна земельної ділянки, крон/га (є сталою величиною - 2 крон/м<sup>2</sup>);

$HRRE_i$  – річний валовий рентний дохід на ВРЕJ, крон/га;

$DP$  – податок на прибуток (ставка податку 19%);

$P$  – сума коригування для отримання ВРЕJ, крон/га;

$U$  – ставка капіталізації  $HRRE$ , встановлена на рівні 7% [23].

Базова ціна земель сільськогосподарського призначення коригується з урахуванням коефіцієнта надбавок залежно від віддаленості від Праги (як столиці), віддаленості від найближчого муніципалітету та чисельності жителів. Коригування базової ціни проводиться шляхом множення значення базової ціни на коефіцієнт коригування, після чого отримане значення додається до базової ціни (табл. 2).

Коригування базової ціни відбувається не тільки через додавання надбавок, а й методом відрахувань, які нараховуються у відсотках від базової ціни і віднімаються від неї у випадках віддаленості земельної ділянки від муніципалітету та у разі, коли є умови, що зменшують сільськогосподарське використання земельної ділянки (табл. 3).

## 2. Поправки до базової ціни земель сільськогосподарського призначення (у відсотках)

П/н	Підстава коригування базової ціни земельної ділянки с.-г. призначення	Рівень доплати, %
1.	<i>Розташування земельної ділянки на території муніципалітету, сусідніх муніципалітетів або в їх околицях</i>	
1.1	<i>Прага</i>	
1.1.1	Територія столиці	560
1.1.2	Територія сусідніх муніципалітетів	280
1.1.3	Кадастрова територія в межах 7 км	140
1.2	<i>Муніципалітети з кількістю населення понад 250 000 осіб</i>	
1.2.1	Територія муніципалітету	320
1.2.2	Територія сусідніх муніципалітетів	160
1.2.3	Кадастрова територія в межах 5 км	80
1.3	<i>Муніципалітети з кількістю населення 100-250 тис. осіб</i>	
1.3.1	Територія муніципалітету	240
1.3.2	Територія сусідніх муніципалітетів	120
1.3.3	Кадастрова територія в межах 4 км	60
1.4	<i>Муніципалітети з кількістю населення 50-100 тис. осіб</i>	
1.4.1	Територія муніципалітету	200
1.4.2	Територія сусідніх муніципалітетів	100
1.4.3	Кадастрова територія в межах 3 км	50
1.5	<i>Муніципалітети з кількістю населення 25-50 тис. осіб</i>	
1.5.1	Територія муніципалітету	160
1.5.2	Територія сусідніх муніципалітетів	80
1.6	<i>Муніципалітети з кількістю населення 10-25 тис. осіб</i>	
1.6.1	Територія муніципалітету	120
1.6.2	Територія сусідніх муніципалітетів	60
1.7	<i>Муніципалітети з кількістю населення 5-10 тис. осіб</i>	
1.7.1	Територія муніципалітету	80
1.7.2	Сусідні кадастрові території	40
1.8	<i>Муніципалітети з кількістю населення 2- 5 тис. осіб</i>	
1.8.1	Територія муніципалітету	40
1.8.2	Сусідні кадастрові території	20

Джерело: Сформовано авторами за даними [19].

## 3. Поправки до базової ціни земель сільськогосподарського призначення (відрахування у відсотках)

П/н	Причина коригування базової ціни земель с.-г. призначення	Відрахування, %
2.	<i>Розташування земельної ділянки, віддаленість від муніципалітету</i>	
2.1	2-3 км	3
2.2	3-4 км	6
2.3	4-5 км	10
2.4	Понад 5 км	15
3.	<i>Земельні ділянки, сільськогосподарське використання яких суттєво погіршується через:</i>	
3.1	Наявність будь-яких перешкод (наприклад, чотири або більше виступів твердих порід на 1 га, вали, колектори і т.д.)	До 15
3.2	Наявності електричних або вітряних стовпів (4 або більше на 1 га)	До 25
3.3	Необхідності проведення дренажу	До 35
3.4	Розміщення земельної ділянки в районах з особливим природоохоронним статусом	До 30
3.5	Забруднення повітря:	
	середній ступінь забруднення	До 15
	сильний ступінь забруднення	До 20

Джерело: Сформовано за даними [19].

Сформована на основі класифікаторів систематизованої бази даних ВРЕУ та відкоригована відповідно до поправок ціна земельної ділянки сільськогосподарського призначення є тією мінімальною ціною, за якою може бути продано земельну ділянку, так

звану базову ціну. Базові ціни земельної ділянки визначають у національній валюті з розрахунку на одиницю земельної площі. Вона являє собою початкову ціну земельної ділянки сільськогосподарського призначення, нижче якої вона не може бути продана.

Для розрахунку базової ціни земельної ділянки сільськогосподарського призначення, її орендної плати та оподаткування в Чехії використовують базу даних ВРЕJ, інформаційною основою якої є якісні та кількісні показники земельної ділянки та бонітування ґрунтів. Отже, можна зробити припущення,

що це є аналогом нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Щоправда, слід відзначити, що базова ціна земель Чехії, на відміну від української нормативної грошової оцінки, зазнає низки коригувань (табл. 4).

#### 4. Рівень базової ціни земель сільськогосподарського призначення в Чехії та нормативної грошової оцінки в Україні

Рік	Базова ціна ВРЕJ*в Чехії (середня)	Нормативна грошова оцінка** в Україні (середня)	Різниця між оцінкою земель в Україні та Чехії	
	євро/га	євро/га***	(+; -)	%
2013	2433	1960	473	81
2014	2792	1869	923	67
2015	2792	1340	1452	48
2016	2792	1179	1613	42

Джерело: Розраховано авторами за даними [21].

\*Скоригована ціна;

\*\* Нормативна грошова оцінка ріллі;

\*\*\* За курсом НБУ на 01.01. відповідного року.

Як видно з табл. 4, нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в Україні у 2016 р. удвічі менша, ніж аналогічний показник базової ціни земель у Чеській Республіці.

Звичайно, базова ціна не завжди дає повну картину про ринкову ціну земельної ділянки. Ринкова ціна – це сума грошових коштів, яку було сплачено за земельну ділянку, тобто ціна, за якою продавець згоден продати земельну ділянку, а покупець її придбати.

Середня ринкова ціна земель сільськогосподарського призначення в Чеській Республіці за 2016 р. становила 204,1 тис. крон/га (7982 євро/га), що на 20% більше, ніж у 2015 р. (162,6 тис. крон/га). Річне зростання ціни на земельні ділянки сільськогосподарського

призначення за 2015–2016 рр. є найбільшим за період 2004–2016 рр.

За останні три роки зростання ціни на землю становило 65%, а упродовж 2004–2016 рр. – на 298%, від 68,3 тис. крон/га (2671 євро/га) у 2004 р. до 204,1 тис. крон/га (7982 євро/га) у 2016 р. Середньорічний приріст ринкової ціни на землі сільськогосподарського призначення в Чехії сягає 11% (рис. 1).

З огляду на розмір земельних ділянок і попиту на них, варто зазначити, що у 2016 р. найбільшим попитом користувалися земельні ділянки площею 5–50 га. У цілому, ціна одного гектара такої земельної ділянки сільськогосподарського призначення становила 7306 євро/га [16, 20].

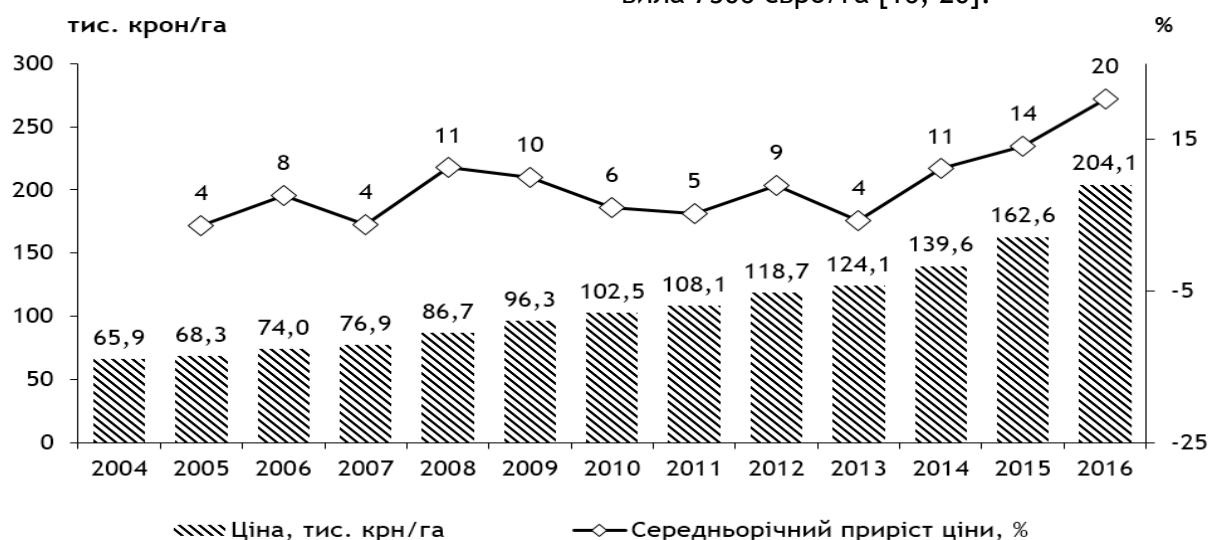


Рис. 1. Ринкова ціна земель сільськогосподарського призначення в Чехії

Джерело: Побудовано за даними [20].

Варто зазначити, що на ринку земель сільськогосподарського призначення в Чехії трапляються випадки, коли земельна ділянка продається за ціною нижчою від ринкової. Причиною цього є неосвіченість продавців земельних ділянок щодо реальної вартості земель. Натомість покупці, краще володіючи необхідною інформацією, недобросовісно користуються цим, переконуючи

власників продавати землю за базовою ціною, яка є нижчою за реальну ринкову ціну.

Базові ціни, встановлені нормативними актами, використовують для визначення ціни пропозиції (початкової ціни) земельної ділянки. Враховуючи те, що ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення є питанням домовленості між продавцем і покупцем, базова ціна значно менша за ціну продажу (ринкову ціну) (рис. 2).

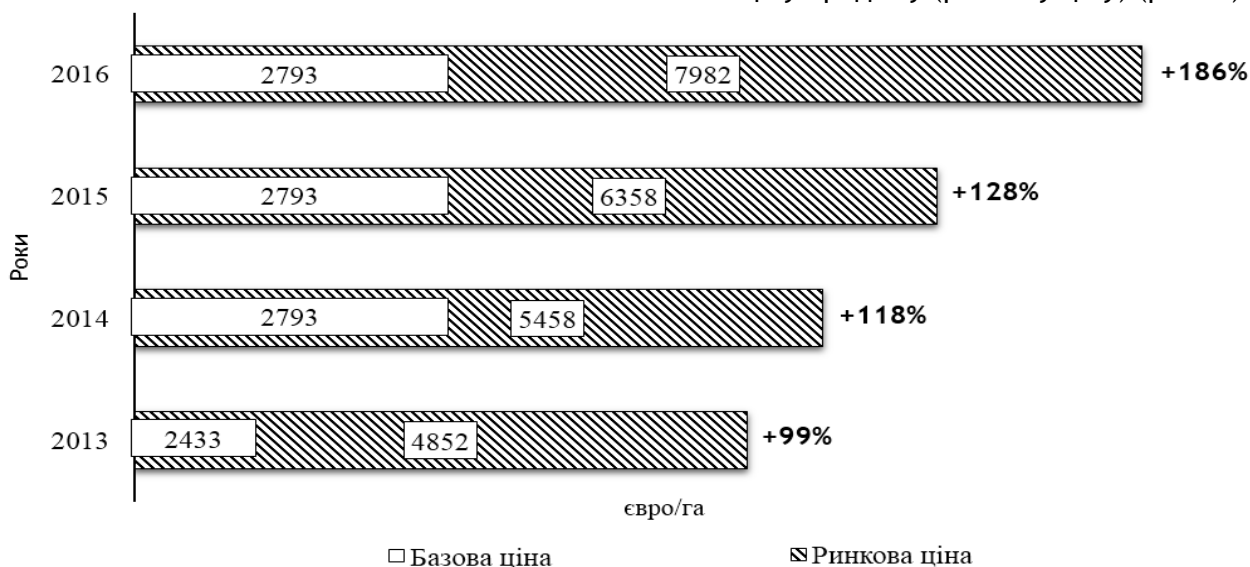


Рис. 2. Порівняння базових та ринкових цін на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Чехії

Джерело: Побудовано за даними [21].

У 2016 р. у Чехії ринкова ціна земель сільськогосподарського призначення становила 7982 євро/га, що перевищувало встановлену Міністерством фінансів та Міністерством сільського господарства базову ціну земельної ділянки (2793 євро/га) - на 186%.

З огляду на це, проблема продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціною нижчою від ринкової є однією з головних на ринку земель Чехії, яку намагаються вирішити завдяки повідомленню не тільки про базові ціни на землю, а й про ринкові ціни, через створення відповідних Інтернет-платформ з інформування та продажу земель.

На такій Інтернет-платформі продавець може дізнатися, за якою ціною було відчужено аналогічну земельну ділянку в його регіоні, має можливість звернутися за професійною допомогою у визначенні орієнтовної ринкової ціни земельної ділянки, виставити земельну ділянку на продаж і відповідно продати її.

Отже, формування ринкової ціни на землі сільськогосподарського призначення в Че-

ській Республіці ґрунтується на інформаційних даних якості (родючості) ґрунтів за їх основними природними властивостями (рис. 3).

**Висновки.** 1. На основі інформаційних даних щодо якості та родючості ґрунтів за їх основними природними властивостями у Чехії сформовано систематизовану базу даних ґрунтово-екологічних властивостей (ВРЕЖ), відповідно до якої земельній ділянці присвоюють відповідний код (згідно з класифікатором) та встановлюється її базова ціна. Базові ціни коригують за допомогою коефіцієнтів надбавок і відрахувань, залежно від місця розташування, чисельності населення та умов господарювання. Відкоригована базова ціна земель сільськогосподарського призначення є мінімальною офіційною ціною продажу земельної ділянки. Однак остаточна ціна продажу земельної ділянки формується під впливом попиту і пропозиції.

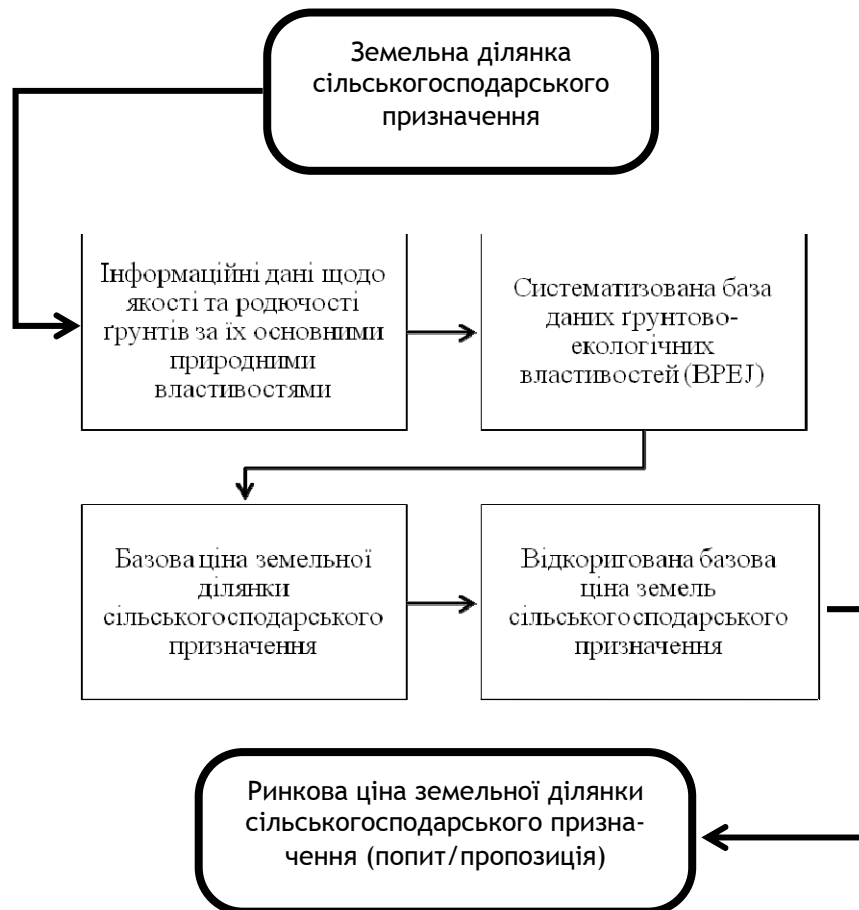


Рис. 3. Формування ринкової ціни на земельну ділянку сільськогосподарського призначення в Чехії

Джерело: Побудовано авторами.

2. В основу систематизованої бази даних ґрунтово-екологічних властивостей (ВРЕЈ) покладено відомості щодо якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, у тому числі родючістю. У подальшому ґрунтуючись на цих даних складається базова ціна земельної ділянки - аналог української нормативної грошової оцінки.

3. Базові ціни використовують для встановлення початкової ціни продажу земель-

ної ділянки. Враховуючи те, що ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення встановлюється під впливом попиту і пропозиції, базова ціна, як правило, значно менша за її ринкову ціну.

4. Дослідження щодо формування цін на землі сільськогосподарського призначення в Чехії засвідчили, що у ній напрацьовано значний позитивний досвід, який може бути корисним і для України.

#### Список бібліографічних посилань

1. Гуторов О. І., Шарко І.О. Оцінка земель і ресурсного потенціалу в сільському господарстві: теоретичні та практичні підходи : монографія. Харків: ХНАУ; Вид-во «Точка», 2012. 256 с.
2. Добряк Д. С., Вітвицька В. М. Грошова оцінка земель як важливий чинник регулювання ринку сільськогосподарських земель. *Землеустрій і кадастр*. 2010. № 1. С. 5-16.
3. Заяць В. М. Оцінка сільськогосподарських ділянок методичним підходом урахування витрат на земельні поліпшення. *Землевпорядний вісник*. 2011. № 1. С. 17-22.
4. Кириленко І. Г. Актуальні питання ринку земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 44-46.

#### References

1. Hutorov, O.I., & Sharco, I.O. (2012). *Otsinka zemel i resursnoho potentsialu v silskomu hospodarstvi : teoretychni ta praktychni pidkhody : monohrafiia [Evaluation of land and resource potential in agriculture: theoretical and practical approaches: monograph]*. Kharkiv: KhNAU; "Tochka" [In Ukrainian].
2. Dobriak, D.S., & Vitvytska, V.M. (2010). Hroshova otsinka zemel yak vazhlyvyi chynnyk rehuliuвання rynku silskohospodarskykh zemel [Cash evaluation of land as an important factor in regulation of the agricultural land market]. *Zemleustrii i kadastr*, 1, pp. 5-16 [In Ukrainian].
3. Zaiats, V.M. (2011). Otsinka silskohospodarskykh dilanok metodychnym pidkhodom urakhuvannya vytrat na zemelni polipshennia [Evaluation of agricultural land with methodological approach to management costs of land improvement]. *Zemlevporiadnyi visnyk*, 1, pp. 17-22 [In Ukrainian].

5. Лупенко Ю. О., Ходаківська О. В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 5-15.
6. 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.
7. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Дехтяренко Ю. Ф. та ін. Київ : Профі, 2002. 256 с.
8. Розвиток земельних відносин в аграрній сфері : монографія / [Федоров М. М. та ін.] ; за ред. Лупенка Ю. О., Ходаківської О. В. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2016. 430 с.
9. Солов'яненко Н. А. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти. *Землепорядний вісник*. 2014. № 2. С. 36-39.
10. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / Третяк А. Та ін. *Економіст*. 2016. № 5. С. 38-40.
11. Федоров М. М. Методологічні та методичні засади удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Київ : ННЦ ІАЕ, 2009. 31 с.
12. Федоров М. М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка АПК*. 2007. № 5. С. 73-78.
13. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення: рентотворюючі чинники. *Землепорядний вісник*. 2017. № 7. С. 14-18.
14. Ходаківська О. В. Ринкові ціни земель сільськогосподарського призначення та орендна плата у країнах Європейського Союзу. *Землеустрій і кадастр*. 2012. № 1. С. 65-70.
15. Ходаківська О. В. Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні. *Економіка АПК*. 2012. № 5. С. 30-36.
16. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. *Економіка АПК*. 2017. № 5. С. 78-85.
17. Агентство з купівлі та продажу земель сільськогосподарського призначення – BiorealityLtd. URL: <http://www.bioreality.cz/co-znamena-bpej>.
18. Інформаційний портал eKatalog BPEJ. Міністерство сільськогосподарства Чеської Республіки. URL: <https://bpej.vumop.cz/>.
19. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oseňovací vyhláška) [Указ «Про впровадження Закону про оцінку майна (Указ про оцінку)»]. Міністерство фінансів Чеської Республіки. 2013. URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441#p6>.
20. Zpráva o trhu s půdou [Звіт про ринок земель]. *Компанія з продажу сільськогосподарської нерухомості – Farma.cz*. 2017. URL : <https://goo.gl/LgmvTw>.
21. Zpráva o trhu s půdou [Звіт про ринок земель]. *Компанія з продажу сільськогосподарської нерухомості – Farma.cz*. 2017. URL : <http://www.farma.cz/zpravy-o-trhu-s-pudou/>.
22. Zprávy o trhu s půdou [Закон про оцінку майна] / Парламент парламенту Чеської Республіки. 1997. URL: <https://goo.gl/bCV5dg>.
23. Методологія оцінки земель відповідно до ґрунтово-екологічних одиниць (BPEJ). *IEICF*. URL : <https://goo.gl/keifDf>.
4. Kyrylenko, I.H. (2009). Aktualni pyttania rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Urgent issues of the agricultural land market]. *Ekonomika APK*, 3, pp. 44-46 [In Ukrainian].
5. Lupenko, Yu.O., & Khodakivska, O.V. (2016). Naukovi zasady zaprovadzhennia rynkovoho obihu zemel [Scientific principles of introduction of market circulation of land]. *Ekonomika APK*, 12, pp. 5-15 [In Ukrainian].
6. Mesel-Veseliak, V.Ya., & Fedorov, M.M. (2016). Novi metodychni pidkhody shchodo udoskonalennia normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia [New methodical approaches to improving the normative monetary evaluation of agricultural lands]. *Ekonomika APK*, 2, pp. 22-29 [In Ukrainian].
7. Dekhtiarenko, Yu.F., et al. (2002). *Metodychni osnovy hroshovoi otsinky zemel v Ukraini [Methodological basis of monetary evaluation of land in Ukraine]*. Kyiv: Profi [In Ukrainian].
8. Fedorov, M.M., et al. (2016). *Rozvytok zemelnykh vidnosyn v ahrarnii sferi : monohrafiia [Development of land relations in the agrarian sphere: monograph]*. Yu.O. Lupenko, & O.V. Khodakivska (Eds.). Kyiv: NNTs "IAE" [In Ukrainian].
9. Solovianenko, N.A. (2014). Otsinka zemel v Ukraini: istorychni ta metodychni aspekty [Evaluation of land in Ukraine: historical and methodological aspects]. *Zemleporiadnyi visnyk*, 2, pp. 36-39 [In Ukrainian].
10. Tretiak, A., et al. (2016). Udoskonalennia metodyky otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini [Improving of the evaluation methodology of agricultural land in Ukraine]. *Ekonomist*, 5, pp. 38-40 [In Ukrainian].
11. Fedorov, M.M. (2009). *Metodolohichni ta metodychni zasady udoskonalennia normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Methodological and methodical principles of improving the normative monetary evaluation of agricultural land]*. Kyiv: NNTs IAE [In Ukrainian].
12. Fedorov, M.M. (2007). Osoblyvosti formuvannia rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini [Formation features of the agricultural land market in Ukraine]. *Ekonomika APK*, 5, pp. 73-78 [In Ukrainian].
13. Khodakivska, O.V., & Yurchenko, I.V. (2017). Normatyvna hroshova otsinka zemel silskohospodarskoho pryznachennia: rentotvoriuiuchi chynnyky [Normative monetary evaluation of agricultural land: rent-forming factors]. *Zemleporiadnyi visnyk*, 7, pp. 14-18 [In Ukrainian].
14. Khodakivska, O.V. (2012). Rynkovi tsyny zemel silskohospodarskoho pryznachennia ta orendna plata u krainakh Yevropeiskoho Soiuzu [Market prices of agricultural land and rent in countries of the European Union]. *Zemleustrii i kadastr*, 1, pp. 65-70 [In Ukrainian].
15. Khodakivska, O.V. (2012). Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia v krainakh YeS: mozhyvosti vykorystannia dosvidu v Ukraini [Agricultural land market in the EU countries: possibility of experience usage in Ukraine]. *Ekonomika APK*, 5, pp. 30-36 [In Ukrainian].
16. Khodakivska, O.V., & Yurchenko, I.V. (2017). Reguluvannia rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: dosvid krain YeS [Regulation of market circulation of agricultural lands: experience of EU countries]. *Ekonomika APK*, 5, pp. 78-85 [In Ukrainian].
17. Agency for the purchase and sale of agricultural lands. *BiorealityLtd*. Retrieved from: <http://www.bioreality.cz/co-znamena-bpej> [In Czech].
18. Information portal eKatalog BPEJ. *The Ministry of Agriculture of the Czech Republic*. Retrieved from: <https://bpej.vumop.cz> [In Czech].
19. Vyhlaska k provedeni zakona o ocenovani majetku [Decree on the implementation of the property evaluation act]. (2013). *The Ministry of Finance of the Czech Republic*. Retrieved from: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441#p6> [In Czech].
20. Zprava o trhu s pudou [Soil Market Report]. (2017). *Farma.cz*. Retrieved from: <https://goo.gl/LgmvTw> [In Czech].
21. Zprava o trhu s pudou [Soil Market Report]. (2017). *Farma.cz*. Retrieved from: <http://www.farma.cz/zpravy-o-trhu-s-pudou/> [In Czech].
22. Zpravy o trhu s pudou [Soil Market Reports] (1997). *Zakonu pro lidi*. Retrieved from: <https://goo.gl/bCV5dg> [In Czech].
23. Metodika oceneni pudy pro bonitovane pudne-ekologicke jednotky (BPEJ) [Soil evaluation methodology for bonitated soil-ecological units (BPEJ)]. *UZEI*. Retrieved from: <https://goo.gl/keifDf> [In Czech].

*Khodakivska O.V., Yurchenko I.V. Price formation on agricultural land in the Czech Republic*

*The purpose of the article is to reveal the formation features of market price for agricultural land in the Czech Republic, considering the possibility to apply this experience in Ukraine.*

*Research methodology.* In the research process have been used such scientific methods: abstraction, logic, analysis and synthesis, generalization and systematization, comparison.

*Research results.* Formation of the market price of agricultural land in the Czech Republic begins with definition of the code, which it corresponds to in a systematic database of soil and environmental properties. The base price for the land is set in accordance with the assigned code. Depending on the factors that influence the agricultural usage of the land, the base price is adjusted using the special coefficients. The adjusted base price of the land plot becomes the starting price of offer on the market. The market price of a land plot is formed on the basis of adjusted base price under the influence of demand and supply.

*Elements of scientific novelty.* The article examines the experience of the Czech Republic in formation of a market price for agricultural land. The goal of the creation and direction of the application of a systematized database of soil-ecological properties has been determined. The structural and logical scheme for the formation of a market price for a land plot for agricultural purposes in the Czech Republic has been proposed.

*Practical significance.* According to the research results, there's been established that the basis for a formation of the base price of a land plot for agricultural purposes in the Czech Republic contains information on the quality of soils according to their basic natural properties (soil quality assessment), as well as their fertility. There has been concluded that such approaches are used in determining the normative monetary evaluation in Ukraine. Such data are important in evaluation of the land plot, because they reflect the yield of crops grown in specific climatic conditions. The system for adjusting the base price of land is used to obtain the minimum initial price in the market, but this price is not and should not be considered as a market price. In order to avoid the problem of buying up agricultural land at prices below the market's, there should be conducted an effective information campaign to inform sellers about the land prices.

*For a construction and development of the Ukrainian model of the market turnover of agricultural land, formation of the market price mechanism for land plots remains an extremely important issue. Therefore, the use of positive international experience on this issue is extremely important and relevant for our country. Tabl.: 4. Figs.: 3. Refs.: 23.*

**Keywords:** land market, price forming, market price of land, base price, adjusted price, agricultural land, soil quality assessment.

**Khodakivska Olha Vasylivna** - doctor of economic sciences, head of the department of land relations and environmental management, National Scientific Centre "Institute of Agrarian Economics" (10, Heroiv Oborony st., Kyiv)

E-mail: [iae\\_zem@ukr.net](mailto:iae_zem@ukr.net)

**Yurchenko Ihor Volodymyrovych** - candidate of economic sciences, research fellow of the department of land relations and environmental management, National Scientific Centre "Institute of Agrarian Economics" (10, Heroiv Oborony st., Kyiv)

E-mail: [yurchenkoua@gmail.com](mailto:yurchenkoua@gmail.com)

*Ходаковская О.В., Юрченко И.В. Формирование цен на земли сельскохозяйственного назначения в Чешской Республике.*

*Цель статьи* - раскрыть особенности формирования рыночной цены на земли сельскохозяйственного назначения Чехии, с целью применения данного опыта в Украине.

*Методика исследования.* Используются методы: научной абстракции, логики, анализа и синтеза, обобщения и систематизации, сравнения.

*Результаты исследования.* Определен алгоритм формирования рыночной цены земельного участка сельскохозяйственного назначения в Чехии, включающий код, которому она отвечает в систематизированной базе данных почвенно-экологических свойств. Согласно присвоенному коду, земельному участку устанавливается определенная законодательством базовая цена. В зависимости от факторов, влияющих на сельскохозяйственное использование земельного участка, базовая цена корректируется с помощью коэффициентов. Откорректированная базовая цена земельного участка является начальной ценой предложения на рынке. Рыночная цена земельного участка формируется исходя из откорректированной базовой цены и под влиянием спроса и предложения.

*Элементы научной новизны.* Исследован опыт Чехии по формированию рыночной цены на земли сельскохозяйственного назначения. Определена цель создания и применения систематизированной базы данных почвенно-экологических свойств. Раскрыта информационно-ценовую проблему на рынке земель. Построено структурно-логическую схему формирования рыночной цены на земельный участок сельскохозяйственного назначения в Чехии.

*Практическая значимость.* По результатам исследования установлено, что в основе формирования базовой цены земельного участка сельскохозяйственного назначения в Чехии находятся информационные данные о качестве, плодородии почв по их основным естественным свойствам (бонитировки), так же, как и в нормативной денежной оценке в Украине. Такие данные важны в оценке земельного участка, поскольку отражают урожайность сельскохозяйственных культур, выращиваемых в конкретных природно-климатических условиях. Система корректировки базовой цены земельных участков используется для получения минимально начальной цены на рынке, но данная цена не является и не должна быть рыночной. Для того чтобы избежать проблемы скупки земельных участков сельскохозяйственного назначения по ценам ниже рыночных, должна проводиться эффективная информационная кампания по информированию продавцов о ценах на землю.

*Для построения и развития украинской модели рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения крайне важным вопросом остается формирование механизма образования рыночной цены на земельные участки. Поэтому использование положительного международного опыта по этому вопросу для нашей страны является крайне важным. Табл.: 4. Илл.: 3. Библиогр.: 23.*

**Ключевые слова:** рынок земель, ценообразование, рыночная цена земельного участка, базовая цена, откорректированная цена, земли сельскохозяйственного назначения, бонитировка.

**Ходаковская Ольга Васильевна** - доктор экономических наук, заведующая отделом земельных отношений и природопользования, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики» (г. Киев, ул. Героев Обороны, 10)

E-mail: [iae\\_zem@ukr.net](mailto:iae_zem@ukr.net)

**Юрченко Игорь Владимирович** - кандидат экономических наук, научный сотрудник отдела земельных отношений и природопользования, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики» (г. Киев, ул. Героев Обороны, 10)

E-mail: [yurchenkoua@gmail.com](mailto:yurchenkoua@gmail.com)

Стаття надійшла до редакції 15.01.2018 р.

Фахове рецензування: 15.01.2018 р.

**Бібліографічний опис для цитування:**

Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Формування цін на землі сільськогосподарського призначення у Чехії. *Економіка АПК*. 2018. № 2. С. 91 – 99.

\*\*\*