

В. Я. МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК, доктор економічних наук,
професор, академік НААН

М. М. ФЕДОРОВ, доктор економічних наук,
професор, член-кореспондент НААН

Методичні підходи до визначення грошової оцінки земель

Мета статті – розкрити основні методологічні й методичні засади грошової оцінки сільськогосподарських земель, яка широко застосовується в практиці аграрного сектору економіки та, враховуючи зміни, що відбуваються в ньому, потребує удосконалення.

Методика дослідження. В основу дослідження покладено теоретико-методологічні та методичні положення щодо визначення критеріїв оцінки земель, як головного засобу сільськогосподарського виробництва, формування рентного доходу на різних за якістю ґрунтах та їх місцезосташування. Досягнення поставленої мети забезпечується використанням сучасних загальнонаукових методів і прийомів дослідження.

Результати дослідження. Опрацьовано різні методичні підходи щодо визначення показника нормативної грошової оцінки земель. Розв'язання цієї проблеми вбачається у застосуванні показника економічного ефекту, одержаного від використання земельних ділянок кращої якості та вигідного їх місцезосташування. Показником такого ефекту виступає диференціальний рентний дохід, який одержують при виробництві зернових сільськогосподарських культур (без кукурудзи). Оцінка відносно гірших земель, на яких не створюється диференціальний рентний дохід, здійснюється за абсолютним рентним доходом (абсолютною рентою).

Елементи наукової новизни. Розроблено теоретико-методологічні засади та методичне визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, за яким проведено їх грошову оцінку в Україні.

Практична значущість. Результати дослідження використовуються у регулюванні земельних відносин у сільському господарстві через удосконалення податкового, цінового, фінансового та кредитного механізмів. Особливо значення вони набувають при запровадженні ринку земель. Табл.: 1. Бібліогр.: 16.

Ключові слова: грошова оцінка земель; рентний дохід; диференціальна рента; сумарний рентний дохід; строк капіталізації рентного доходу; абсолютна рента; ринок земель; нормативні витрати; нормативна урожайність.

Месель-Веселяк Віктор Якович – доктор економічних наук, професор, академік НААН, завідувач відділу економіки регіонального розвитку та прогнозування, Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» (03127, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 10)

E-mail: mesel@iae.kiev.ua

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0002-2933-6523>

Федоров Микола Миколайович – доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН, головний науковий співробітник відділу земельних відносин та природокористування, Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» (03127, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 10)

E-mail: solo@iae.kiev.ua

Постановка проблеми. Науково-методичне вирішення проблеми грошової оцінки земель сформовано в ННЦ «Інститут аграрної економіки» і запропоновано у статті «Методологічні і методичні принципи грошової оцінки сільськогосподарських угідь» (Економіка АПК. 1995. № 2. С. 11-16). Констатується, що „входження економіки країни у ринкові відносини викликало нагальну потребу в грошовій оцінці земель. До останнього часу земля не оцінювалась, що негативно впливало на сільськогосподарське виробництво. Сільськогосподарські товаровиробники недоотримували значні суми

коштів, що гальмувало розвиток сільськогосподарського виробництва і соціальної сфери на селі. Визначено, що грошова оцінка сільськогосподарських земель дасть можливість вирівняти економічні умови господарювання в галузі. Вона необхідна для регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, спадщину, під заставу одержання банківського кредиту, даруванні, оренді, купівлі-продажу земельних ділянок, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розміру внеску в статутні фонди акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів тощо” [1]. Особливу актуальність грошова оцінка

© В. Я. Месель-Веселяк, М. М. Федоров, 2021

земель набуває за умов купівлі-продажу земель, визначених Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення” від 31 березня 2020 року № 552-IX.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В економічній науці й практиці відомі різні методологічні обґрунтування та методичні підходи щодо грошової оцінки сільськогосподарських земель. Спільними у цих підходах варто виділити намагання якомога точніше визначити вартісну величину одиниці земельної площі з метою залучення цього важливого ресурсу в економічний оборот. У цьому зв'язку пропонувалися різні показники: вартість валової продукції, чистий дохід з одиниці площі, рентний дохід, урожайність провідної культури за багаторічний період.

Методологія і методичні підходи щодо грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення широко висвітлені у наукових працях учених економічного спрямування, зокрема: В. Я. Месель-Веселяка, М. М. Федорова [1-4, 6-14], І. Р. Михасюка, З. Залози [15], Н. А. Солов'яненко [16] та ін.

Аналізуючи різні підходи щодо грошової оцінки земель, можна дійти висновку, що науковці використовують з цією метою показники, які характеризують економічний ефект у виробництві сільськогосподарської продукції. На наш погляд, найпереконливішим і логічним показником економічного ефекту, одержаного від виробничого використання земельної ділянки, слугує диференціальний рентний дохід. Законодавством України до 1 січня 2030 р. передбачено врегулювання обігу земель сільськогосподарського призначення з використанням їх нормативної грошової оцінки, тому наявні всі підстави розглянути теоретико-методологічні, методичні і практичні положення з урахуванням змін, що відбуваються в аграрній економіці нашої країни.

Мета статті – розкрити основні методологічні й методичні засади грошової оцінки сільськогосподарських земель, яка широко застосовується в практиці аграрного сектору економіки та, враховуючи зміни, що відбуваються в ньому, потребує удосконалення.

Виклад основних результатів дослідження. Результати власних наукових досліджень та світової практики переконливо свідчать, що найобґрунтованішим показни-

ком, який репрезентує грошову оцінку земель, виступає диференціальний рентний дохід, одержаний від вирощування сільськогосподарських культур, зокрема зернових культур, які в період дослідження становили у структурі посівів найбільшу питому вагу і вирощувалися практично на всіх ґрунтах. За інформаційну базу слугували матеріали Державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика та економічна оцінка земель, яка в Україні проведена в 1988 р. на основі результатів господарської діяльності сільськогосподарських підприємств у 1980-1986 рр.). Диференціальний рентний дохід із розрахунку на 1 га вирощування визначався вартістю урожаю у фактичних цінах реалізації за мінусом витрат і прибутку на них за формулою:

$$Pдр = (У \times Ц - З - З \times Кнр) : Ц, \quad (1)$$

де Рдр – диференціальний рентний дохід з 1 га у натуральному виразі, ц; У – урожайність зернових з 1 га, ц; Ц – ціна реалізації 1 ц зерна, крб^а; З – виробничі витрати на 1 га, крб; Кнр – коефіцієнт норми рентабельності (1,35 – при 35%-му рівні рентабельності).

Вказана формула знайшла відображення у Постанові Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. „Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” [4].

На відносно гірших землях замість диференціального створюється абсолютний рентний дохід, який за проведеними підрахунками становить 1,6 ц зерна. Ця величина додається до диференціального рентного доходу і становить сумарний рентний дохід у натуральному виразі.

Величина грошової оцінки землі залежить від розміру річного рентного доходу і терміну його капіталізації протягом 20 років, виходячи з 5%-ої плати за кредит. Отже, грошова оцінка обчислюється за формулою:

$$Гоз = (Pдр + Pда) \times Тк \times Ц, \quad (2)$$

де Гоз – грошова оцінка землі, грн; Рдр – диференціальний рентний дохід у натуральному виразі, ц; Рда – абсолютний рентний дохід у натуральному виразі, ц; Тк – термін капіталізації рентного доходу (прийнято 20 років за умов 5% за кредит), років; Ц – ціна 1 ц зерна, грн.

Розроблена за викладеним методичним підходом грошова оцінка земель через

^а У грошових одиницях (карбованцях) періоду дослідження.

індексацію її показників осучаснювалася згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 р. № 783, враховуючи зміни, що відбувалися в аграрному секторі економіки, зокрема: змінилися ціни на промислову продукцію, яка споживається сільським господарством (техніка, паливо, добрива, будівельні матеріали), що призвело до значного підвищення собівартості сільськогосподарської продукції, змінилися умови і ціни реалізації сільськогосподарської продукції; урізноманітнилися форми господарювання на землі; відбувалися зміни у родючості ґрунтів. Такі зміни вимагали уточнень щодо результативних показників господарювання, які використовувались у розрахунках грошової оцінки земель. Стало зрозумілим, що фактичні дані про урожайність і витрати на вирощування зернових культур не завжди відображають родючість ґрунтів.

Для визначення показника грошової оцінки земель (диференціального рентного доходу) авторами було запропоновано використовувати нормативні величини: багаторічну природну урожайність зернових культур (без кукурудзи) на агропромислових групах ґрунтів, без внесення добрив і нормативні витрати на їх вирощування. Природна урожайність зернових культур (без кукурудзи) на агропромислових групах ґрунтів визначалася на основі багаторічних дослідів ННЦ „Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського”. Нормативні витрати на вирощування зернових культур розраховано в ННЦ „Інститут аграрної економіки” відповідно до технологій вирощування цих культур з урахуванням зональних особливостей виробництва. Оскільки серед зернових культур найбільшу питому вагу становить

озима пшениця, яка за технологією вирощування близька до решти зернових колосових культур, то було прийнято у розрахунках використовувати витрати за технологією вирощування цієї культури.

Вважаємо, що в алгоритмі розрахунку нормативного диференціального рентного доходу використання величин урожайності озимої пшениці (за природною родючістю ґрунтів) і виробничих витрат (відповідно до технології, але без внесення добрив) методично прийнятне і доцільне. За нормативну ціну зерна приймається середньорічна за три останні роки ціна реалізації однієї тонни.

Варто зауважити, що застосування нормативних величин для оцінки земель являє собою новий методичний підхід, який забезпечує проведення нормативної грошової оцінки кожної агропромислової групи ґрунтів, здійснення оцінки окремої земельної ділянки, виходячи із структури ґрунтового покриття по агрогрупах, усього земельного масиву, господарюючого суб'єкта, адміністративного району, області, України.

Нормативна грошова оцінка земель за новим методичним підходом виступає об'єктивною основою для перерозподілу земельної ренти на користь працюючих на відносно гірших за якістю землях через запровадження справедливого земельного податку і ставок орендної плати за землю, вирівнювання економічних умов господарювання на землях різної якості.

Нижче представлено розрахунок нормативної грошової оцінки 1 га орних земель сільськогосподарських підприємств України станом на 2020 р. за новим методичним підходом (табл.).

Розрахунок грошової оцінки 1 га орних земель на прикладі сільськогосподарських підприємств України

№ зп	Показник	Значення показника				
		20,0	25,0	30,0	35,0	40,0
1	Варіанти природної урожайності озимої пшениці з 1 га, ц	20,0	25,0	30,0	35,0	40,0
2	Середня ціна за 2018-2020 рр., грн	457,82	457,82	457,82	457,82	457,82
3	Випуск продукції (р.1 x р.2)	9 156,4	11 445,5	13 734,6	16 023,7	18 312,8
3а	Розрахункова собівартість 1 ц (без добрив, обчислена за сучасних технологічних умов з урахуванням існуючих цін на придбання матеріально-технічних ресурсів) станом на березень 2021 р.	195,4	162,3	140,4	124,9	113,4
4	Витрати на виробництво (р.3а x р.1)	3 908,4	4 057,3	4 211,5	4 371,3	4 537,0

5	Прибуток на витрати за рентабельності 35 % (р.4 x 0,35)	1 367,9	1 420,1	1 474,0	1 530,0	1 588,0
6	Витрати і прибуток на них (р.4 + р.5)	5 276,3	5 477,4	5 685,5	5 901,2	6 125,0
7	Диференціальний рентний дохід, грн (р.3 - р.6)	3 880,1	5 968,1	8 049,1	10 122,5	12 187,8
8	Диференціальний рентний дохід у натуральному виразі (ц зерна) (р.7 : р.2)	8,5	13,0	17,6	22,1	26,6
9	Абсолютний рентний дохід, ц	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
10	Сумарний рентний дохід, ц (р.8 + р.9)	10,1	14,6	19,2	23,7	28,2
11	Сумарний рентний дохід за 20 років, ц (р.10 x 20)	201,5	292,7	383,6	474,2	564,4
12	Питома вага диференціального рентного доходу в урожаї, % (р.8 : р.1 x 100)	42,4	52,1	58,6	63,2	66,6
13	Сумарний рентний дохід (грошова оцінка), грн (р.11 x р.2)	92 251,4	134 012,5	175 632,0	217 099,4	258 406,2

Джерело: Розрахунки авторів.

Висновки. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення виконує важливі економічні функції у державі. Зміни економічної ситуації в аграрному секторі України потребують пошуку нових методичних підходів щодо оцінки земель, виходячи з ринкових умов господарювання сільськогосподарських підприємств та інших аграрних підприємницьких структур. У цьому зв'язку можна сформулювати наступні висновки.

1. Для забезпечення вимог Закону України „Про оцінку земель” від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV, яким визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок являє собою капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами, уточнення методичних підходів щодо її проведення здійснюється виходячи з єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель з урахуванням сучасного економічного стану сільськогосподарського виробництва.

2. Авторами даної статті за участю науковців ННЦ “Інститут агрохімії та ґрунтознавства ім. О.Н. Соколовського” опрацьовано новий методичний підхід до визначення показників нормативної грошової оцінки зе-

мель, який ґрунтується на нормативній (природній) урожайності зернових культур (без кукурудзи) та нормативних виробничих витратах на їх вирощування (за технологічними картами).

3. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель ґрунтується на капіталізації нормативного диференціального та абсолютного (на відносно гірших землях) рентних доходів.

4. Методичний підхід щодо грошової оцінки земель із використанням нормативних величин: урожайність озимої пшениці, виробничих витрат та ціни реалізації забезпечує оцінку кожної агровиробничої групи ґрунтів, на підставі якої складають оціночні шкали і здійснюють оцінку окремої земельної ділянки (виходячи зі структури ґрунтового покриву) або всього земельного масиву господарюючого суб'єкта.

5. Визначення показників нормативної грошової оцінки за нормативними величинами дасть можливість об'єктивно оцінити земельні ділянки різних суб'єктів господарювання в аграрній сфері, здійснити справедливий перерозподіл земельної ренти на користь сільського господарства через запровадження земельного податку і орендної плати за землю залежно від її нормативної грошової оцінки.

Список бібліографічних посилань

1. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Методологічні і методичні принципи грошової оцінки сільськогосподарських угідь. *Економіка АПК*. 1995. № 2. С. 11-16.
2. 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.
3. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Удосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2002. № 8. С. 10-16.
4. Про методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213. URL : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p>.
5. 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://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>.
6. Fedorov M.M., Mesel- Weseljak W. Y. Ukrainian Land for Investors. *Welcome*. 1995. № 9. С. 9-10.
7. Fedorov M. M. Some Problems of the Land Reform in Ukraine. The New Role of the Development of Agriculture in Central and East European Countries. Prague, 1995. P. 18, 113-114.
8. Федоров М. М. Грошова оцінка земель у формуванні ринкового середовища аграрної сфери. *Бухгалтерія в сільському господарстві*. 1999. № 4. С. 27-30.
9. Федоров М. М. Земельна реформа в Україні: стан, проблеми, перспективи. *Економічний часопис*. 1999. № 6. С. 22-26.
10. Федоров М. М. Теорія і практика абсолютної земельної ренти. *Бухгалтерія в сільському господарстві*. 2000. № 9. С. 40-43.
11. Федоров М. М. Джерела і причини утворення земельної ренти. *Бухгалтерія в сільському господарстві*. 2000. № 11. С. 2-4.
12. Федоров М. М. Грошова оцінка сільськогосподарських угідь та її використання при визначенні плати за землю. *Економічний довідник аграрника / за ред. Ю. Я. Лузана та П. Т. Саблука*. Київ : Преса України, 2003. 800 с. С. 75-95.
13. Федоров М. М. Методичні підходи удосконалення оцінки сільськогосподарських земель. *Агроінком*. 2006. № 11-12. С.107-111.
14. Федоров М. М. Нормативна грошова оцінка земель як складова механізму регуляторної політики держави. *Економіка АПК*. 2009. № 11. С.3-10.
15. Михасюк І. Р., Залоза З. До проблеми оцінки сільськогосподарських земель. *Економіка України*. 1995. № 7. С. 57-61.
16. Солов'яненко Н. А. Нормативна грошова оцінка земель на новій інформаційній основі. *Наукові здобуття академіка І.І. Лукінова в процесі трансформації економічних систем*. (Лукіновські читання): зб. виступів 7 грудня 2009 р.; відп. за вип. д.е.н., д.с.-г.н. В.І.Власов, к.е.н. Н.В.Кривенко. - Київ : ННЦ ІАЕ, 2010. С. 122-128.

References

1. Mesel-Veseliak, V.Ya. & Fedorov, M.M. (1995). Metodolohichni i metodychni pryntsyipy hroshovoi otsinky silskohospodarskykh uhid [Methodological and methodical principles of monetary valuation of agricultural land]. *Ekonomika APK*, 2, pp. 11-16 [In Ukrainian].
2. Mesel-Veseliak, V.Ya. & Fedorov, M.M. (2016). Novi metodychni pidkhody shchodo udoskonalennia normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia [New methodological approaches to improving the regulatory monetary valuation of agricultural land]. *Ekonomika APK*, 2, pp. 22-29 [In Ukrainian].
3. Mesel-Veseliak, V.Ya. & Fedorov, M.M. (2002). Udskonalennia hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Improving the monetary valuation of agricultural land]. *Ekonomika APK*, 8, pp. 10-16 [In Ukrainian].
4. Pro metodyku normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia ta naselenykh punktiv: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 23.03.1995 r. № 213 [On the methodology of normative monetary valuation of agricultural lands and settlements: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 213 dated 23.03.1995]. *ZakonRada*. Retrieved from: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p> [In Ukrainian].
5. Pro vnesennia zmin do deliakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: Zakon Ukrainy vid 31.03.2020 r. №552-IX [On amendments to certain legislative acts of Ukraine concerning the conditions of circulation of agricultural lands: Law of Ukraine No. 552-IX dated 31.03.2020]. *ZakonRada*. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20> [In Ukrainian].
6. Fedorov, M.M. & Mesel-Weseljak, W.Y. (1995). Ukrainian land for investors. *Welcome*, 9, pp. 9-10 [In English].
7. Fedorov, M.M. (1995). *Some problems of the land reform in Ukraine. The new role of the development of agriculture in Central and East European countries*. (pp. 18, 113-114). Prague [In English].
8. Fedorov, M.M. (1999). Hroshova otsinka zemel u formuvanni rynkovoho seredovyshcha ahrarnoi sfery [Monetary valuation of land in the formation of the market environment of the agricultural sector]. *Bukhhalteriia v silskomu hospodarstvi*, 4, pp. 27-30 [In Ukrainian].
9. Fedorov, M.M. (1999). Zemelna reforma v Ukraini: stan, problemy, perspektyvy [Land reform in Ukraine: status, problems, prospects]. *Ekonomichnyi chasopys*, 6, pp. 22-26 [In Ukrainian].
10. Fedorov, M.M. (2000). Teoriia i praktyka absoliutnoi zemelnoi renty [Theory and practice of absolute land rent]. *Bukhhalteriia v silskomu hospodarstvi*, 9, pp. 40-43 [In Ukrainian].
11. Fedorov, M.M. (2000). Dzherela i prychny utvorennia zemelnoi renty [Sources and causes of land rent]. *Bukhhalteriia v silskomu hospodarstvi*, 11, pp. 2-4 [In Ukrainian].
12. Fedorov, M.M. (2003). Hroshova otsinka silskohospodarskykh uhid ta yii vykorystannia pry vyznachenni platy za zemliu [Monetary valuation of agricultural land and its use in determining the payment for land]. *Ekonomichnyi dovidnyk ahrarnyky - Economic guide of an agrarian*. Luzan Yu. Ya. & Sabluk P.T. (Eds.). (pp. 75-95). Kyiv: Presa Ukrainy [In Ukrainian].
13. Fedorov, M.M. (2006). Metodychni pidkhody udoskonalennia otsinky silskohospodarskykh zemel [Methodical approaches to improve the assessment of agricultural land]. *Ahroinkom*, 11-12, pp. 107-111 [In Ukrainian].
14. Fedorov, M.M. (2009). Normatyvna hroshova otsinka zemel yak skladova mekhanizmu rehuliatornoj polityky derzhavy [Normative monetary valuation of land as part of the mechanism of regulatory policy]. *Ekonomika APK*, 11, pp. 3-10 [In Ukrainian].
15. Mykhasiuk, I.R. & Zaloha, Z. (1995). Do problemy otsinky silskohospodarskykh zemel [On the problem of evaluation of agricultural lands]. *Ekonomika Ukrainy*, 7, pp. 57-61 [In Ukrainian].
16. Solovyanenko, N.A. (2010). Normatyvna hroshova otsinka zemel na novii informatsiinii osnovi [Normative monetary valuation of lands on a new information basis]. *Naukovi zdobuttia akademika I.I. Lukinova v protsesi transformatsii ekonomichnykh system. (Lukinovski chytannia): zb. vystupiv 7 hrudnia 2009 r. - Scientific achievements of an Academician I.I. Lukin in the process of transformation of economic systems. (Lukin's readings): collection of speeches on 7.12.2009*. (pp. 122-128). Kyiv: NNTS IAE [In Ukrainian].

The purpose of the article is to reveal the main methodological and methodical principles of the monetary valuation of agricultural land, which is widely used in the agricultural sector of the economy and needs to be improved, given the current changes.

Research methods. The study is based on theoretical, methodological and methodical provisions for determining the criteria for land valuation as the main means of agricultural production, the formation of rental income on different quality soils and their location. Achieving this goal is ensured by the usage of modern general scientific methods and research techniques.

Research results. Various methodological approaches to determine an indicator of normative monetary valuation of land were developed. The solution to this problem is seen in the application of an indicator of economic effect obtained from the usage of land plots of better quality, as well as their favourable location. The economic effect indicator is a differential rental income obtained in the production of grain (excluding corn). The assessment of the worst lands with no differential rental income is carried out on basis of an absolute rental income (absolute rent).

Scientific novelty. Theoretical and methodological basics and methodical definition of the monetary valuation of agricultural lands were developed, according to which their monetary valuation in Ukraine was carried out.

Practical significance. The study results are used in the regulation of land relations in agriculture through the improvement of tax, price, financial and credit mechanisms. They become especially important with the introduction of the land market. Tabl.: 1. Refs.: 16.

Keywords: monetary valuation of lands; rental income; differential rent; total rental income; term of rental income capitalization; absolute rent; land market; regulatory costs; regulatory yield.

Mesel-Veseliak Viktor Yakovych - doctor of economic sciences, professor, academician of NAAS, head of the department of regional development and forecasting, National Scientific Centre "Institute of Agrarian Economics" (10, Heroiv Oborony St., 03127, Kyiv)

E-mail: mesel@iae.kiev.ua

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0002-2933-6523>

Fedorov Mykola Mykolaiovych - doctor of economic sciences, professor, corresponding member of NAAS, chief research fellow of the department of land relations and nature management, National Scientific Centre "Institute of Agrarian Economics" (10, Heroiv Oborony St., 03127, Kyiv)

E-mail: solo@iae.kiev.ua

Месель-Веселяк В. Я., Фёдоров Н. Н. Методические подходы к определению денежной оценки земель

Цель статьи - раскрыть основные методологические и методические основы денежной оценки сельскохозяйственных земель, которая широко применяется в практике аграрного сектора экономики и, учитывая изменения, что происходят в нем, требует усовершенствования.

Методика исследования. В основу исследования положены теоретико-методологические и методические положения по определению критериев оценки земель, как главного средства сельскохозяйственного производства, формирования рентного дохода на разных по качеству почвах и их месторасположения. Достижение поставленной цели обеспечивается использованием современных общенаучных методов и приемов исследования.

Результаты исследования. Отработаны различные методические подходы к определению показателя нормативной денежной оценки земель. Решение этой проблемы видится в применении показателя экономического эффекта, полученного от использования земельных участков лучшего качества и выгодного их месторасположения. Показателем такого эффекта выступает дифференциальный рентный доход, который получают при производстве зерновых сельскохозяйственных культур (без кукурузы). Оценка относительно худших земель, на которых не создается дифференциальный рентный доход, осуществляется по абсолютному рентному доходу (абсолютной рентой).

Элементы научной новизны. Разработаны теоретико-методологические основы и методическое определения денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения, по которым проведено их денежную оценку в Украине.

Практическая значимость. Результаты исследования используются в регулировании земельных отношений в сельском хозяйстве через усовершенствование налогового, ценового, финансового и кредитного механизмов. Особое значение они приобретают при введении рынка земель. Табл.: 1. Библиогр.: 16.

Ключевые слова: денежная оценка земель; рентный доход; дифференциальная рента; суммарный рентный доход; срок капитализации рентного дохода; абсолютная рента; рынок земель; нормативные затраты; нормативная урожайность.

Месель-Веселяк Виктор Яковлевич - доктор экономических наук, профессор, академик НААН, заведующий отделом экономики регионального развития и прогнозирования, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики» (03127, г. Киев, ул. Героев Обороны, 10)

E-mail: mesel@iae.kiev.ua

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0002-2933-6523>

Фёдоров Николай Николаевич - доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент НААН, главный научный сотрудник отдела земельных отношений и природопользования, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики» (03127, г. Киев, ул. Героев Обороны, 10)

E-mail: solo@iae.kiev.ua

Стаття надійшла до редакції 09.03.2021 р.

Фахове рецензування: 15.03.2021 р.

Бібліографічний опис для цитування:

Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Методичні підходи до визначення грошової оцінки земель. *Економіка АПК*. 2021. № 4. С. 18 – 23. <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202104018>

Mesel-Veseliak, V.Ya. & Fedorov, M.M. (2021). Methodychni pidkhody do vyznachennia hroshovoi otsinky zemel [Methodical approaches to the definition of monetary valuation of land]. *Ekonomika APK*, 4, pp. 18 – 23 [In Ukrainian] <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202104018>

* * *