

УДК 631

JEL Q15

DOI 10.32782/2786-765X/2024-6-7

**Калінчик М.В.**

доктор економічних наук, професор,  
голова департаменту розробок і дослідження,  
ТОВ «Науково-виробниче підприємство «ВінМікс-Софт»  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6240-4479>

**Слободяник А.М.**

кандидат економічних наук, доцент,  
доцент кафедри маркетингу,  
Національний авіаційний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6437-0033>

**Тараненко П.М.**

аспірант,  
Приватний заклад вищої освіти «Київський міжнародний університет»  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-5428-3944>

**Настопиров В.І.**

аспірант,  
Приватний заклад вищої освіти «Київський міжнародний університет»  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-3603-401X>

## НОВІТНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ: ОПТИМІЗАЦІЯ, НОВІТНІ СТРАТЕГІЇ ТА ІННОВАЦІЙНІ РІШЕННЯ

У статті авторами розглянуто нові підходи оцінки земельних угідь в Україні, особливості оптимізації методів оцінки, новітні стратегії та інноваційні рішення у сфері. Авторами розглянуто праці вчених щодо методик розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Доведено, що при використанні методу оцінки землі на основі розрахунку урожайності зернових культур, залежно від різних типів ґрунтів в межах одного району вартість земельних угідь в Україні розрізняється до 8 разів, тоді як у Європі різниця сягає всього лише на 16%. Проаналізовані методики розрахунку оцінки земельних угідь, метою яких є більш об'єктивний розрахунок показали, що в окремих регіонах з гіршими природно-кліматичними умовами ціни розраховано як значно вищі. Авторами доведено, що вартість земельних угідь в переважній більшості корелюється саме з прибутковістю господарської діяльності сільськогосподарського підприємства, яка зокрема залежить від природно-кліматичних типів умов господарювання, груп ґрунтів за спільністю дії добрив на величину приросту врожаю будь-якої культури, ступеню придатності груп земель до інтенсивного використання (рівень змитості ґрунту та крутизна схилів полів) та нормо-утворюючих чинників (площа полів, довжина гонів, конфігурація, рельєф, висота над рівнем моря, наявність перешкод). Авторами обґрунтовано, що ігнорування чинників, які власне впливають на рівень рентних доходів, та удосконалення методів розрахунку ціни землі за рахунок збільшення системи набору корегуючих коефіцієнтів не вирішуватиме проблему визначення рівня прибутковості в однорідних групах сільськогосподарських підприємств та рівня цін землі.

**Ключові слова:** оцінка земельних ресурсів, класифікація земель, природно-кліматичні типи земельних угідь, придатність земельних угідь до інтенсивного використання, нормоутворюючі чинники, ціна землі.

**Постановка проблеми.** Протягом півстоліття держава докладала значних зусиль для вдосконалення механізму оцінки вартості землі, однак ці спроби поки що не принесли бажаних результатів. В Україні основна увага приділяється встановленню залежності вартості землі виключно від механічного складу ґрунту, без врахування придатності земель для вирощування більш інтенсивних і, відповідно, більш прибуткових сільськогосподарських культур. У той час як інші країни світу вдосконалюють методологічні підходи до

класифікації земель за ключовими факторами, що впливають на прибутковість (такими як ґрунти, їх кислотність, еродованість, кількість опадів, температура, рельєф, розташування найбільш придатних культур, їхнє поєднання у найбільш раціональну сівозміну, допустимий рівень інтенсифікації з подальшим визначенням виробничих витрат та прибутковості на 1 га посівів), ці результати також використовуються для встановлення об'єктивних рівнів цін на землю. Окремі країни застосовують ці результати також для вирішення питань

раціонального територіального розміщення виробництва, пристосовуючи його до природних і ринкових умов.

Така стратегія оцінки землі, яка орієнтується на максимізацію прибутків з урахуванням екологічних обмежень, встановлює вимоги до розмірів ферм залежно від їх спеціалізації та сприяє фермерам у розробці проектів раціонального використання земель і заходів з їх охорони. Це означає, що проблема оцінки землі є системною та пов'язана насамперед з адаптацією територій з різними природно-кліматичними та економіко-екологічними умовами до навколишнього природного і ринкового середовища.

Ціна землі, як результат класифікації земель за ключовими факторами, формується в цьому системному інформаційному середовищі та впливає на безліч організаційно-управлінських рішень щодо раціонального землекористування. Нами було виявлено проблему, яка полягає в порушенні логічного сприйняття показників ціни землі при порівнянні між різними регіонами.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Багато авторів досліджували проблеми оцінки землі в Україні, а кількість їхніх публікацій ще більша. Важливо відзначити тих дослідників, які вже тривалий час працюють над цією проблемою та систематизують науково-практичні досягнення в цій сфері.

Так, у статті О.В. Ходаківської [1] проведений аналіз історії еволюції наукових досліджень у сфері земельних відносин в Україні, що мали місце з початку 50-х років минулого століття – від обстеження ґрунтів із комплектом картограм по кожному господарству до бонітування ґрунтів, розробки методик та самої економічної оцінки земель. В когорті вчених, що реально залишили слід в практичній реалізації методичних розробок щодо ціни землі, виділимо В.Я. Месель-Веселяка та М.М. Федорова [2; 3], де рентний дохід, що потім використовується для його капіталізації, розраховувався за вартістю урожаю зернових за мінусом витрат і прибутку. Серед всіх пропозицій науковців їх методика розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення відображена в Постанові Кабінету Міністрів України [4] й застосовувалася на практиці до останнього часу. Остання методика (Постанова Кабінету Міністрів України) [5] призначена більш досконало встановлювати ціну землі, де рентний дохід визначається не за урожайністю зернових, а в цілому за економічними результатами в кожному регіону. Колектив вчених (Третяк А.М., Третяк В.М., Вольська А.О.) [6]

вказують на те, що в методиці постанови не розкриваються методичні підходи щодо визначення нормативів капіталізованого рентного доходу, а також на ряд інших розбіжностей, що виявлені ними за практичної перевірки на місцевості в окремих регіонах Хмельницької області, та роблять висновки – здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за єдиною уніфікованою методикою не дозволять використовувати її дані для ефективного регулювання земельних відносин [6].

У своєму інтерв'ю на Першому діловому телеканалі Ольга Ходаківська та Геннадій Новіков зазначили, що нова методика грошової нормативної оцінки землі базується на бонітетних балах ґрунтів та класах природно-сільськогосподарських районів, які є інформаційно застарілими. Крім того, у методиці використовується багато поправочних коефіцієнтів, деякі з яких мають широкий діапазон значень. Виділені ж бюджетні кошти Інститутом землеустрою не були використані для аналізу ґрунтів земель України [7].

Більш оптимістично до перспектив застосування нової методики відноситься група авторів (Левандівський О.Т., Баланюк І.Ф., Шеленко Д.І., Сас Л.С.) [8] після впровадження запропонованого ними удосконалення: у формулі розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки добуток корегуючих коефіцієнтів замінити на середнє геометричне цих коефіцієнтів, що на їх думку дозволить визначити більш реалістичну нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення.

Таким чином, з кожною новою спробою розробки методики оцінки землі її все більше ускладнюють за рахунок введення численних коефіцієнтів, що призводить до того, що результати оцінки стають менш зрозумілими в порівняльному вимірі через складність логічної побудови. Якщо використовується капіталізація прибутків за однорідними класами умов виробництва, то, на нашу думку, необхідно вдосконалювати ланцюг взаємопов'язаних чинників, які впливають на формування цих прибутків.

Разом з тим, Кошкалда І.В. і Анопрієнко Т.В. [9] в своїй монографії показали зовсім інший зріз проблем щодо методичних підходів та методик до оцінки землі в багатьох країнах світу, які направлені на стандартизацію природно-економічних умов виробництва, кожна з яких відповідає якомусь рівню прибутковості. Загальною особливістю цих методик є перехід від агрокліматичного (температура, кількість опадів, якість ґрунтів, місцезнаходження, рельєф) районування земель до подальшого

економічного – визначення в цих районах стандартної чистої продукції з наступною її капіталізацією. При цьому звертають увагу додаткового впливу на оцінку землі спеціалізації виробництва, придатності земель для виробництва відповідних сільськогосподарських культур в класах земель та можливого ступеню інтенсивності їх використання. Ці останні висновки стали основою для впевненості в дослідженні – вартість землі вважається найбільш об'єктивною, коли вона визначається в системі розрахунків, пов'язаних із раціональним територіальним розміщенням виробництва в умовах внутрішнього та зовнішнього попиту на продовольство [10].

**Метою статті** є аналіз факторів, що впливають на продуктивність земельних угідь та виробничі витрати в інформаційному середовищі України, а також розробка класифікації умов сільськогосподарського виробництва, яка сприятиме вдосконаленню як територіального розміщення виробництва, так і оцінки таких земельних угідь.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Фактична вартість земель сільськогосподарського призначення повинна визначатися з урахуванням їх прибутковості або продуктивної здатності протягом розумного періоду часу, капіталізованого за встановленою законом ставкою [11]. Для цього розвинені країни, після тривалої адаптації сільського господарства до природного та ринкового середовища, розраховують потенційні рівні продуктивності в конкретних умовах господарювання і витрати виробництва, а також обґрунтовують ставку капіталізації.

Для розрахунку величини прибутку з 1 га землі попередньо більшість країн світу проводять класифікацію сільськогосподарських земель, наприклад у В'єтнамі [12], Англії та Уельсі, на 5 класів щодо ступеню придатності до сільськогосподарського використання та обмежень на вибір культур та інтенсивності виробництва [13]. У Франції Міністерство сільського господарства публікує індикативну шкалу середньої ринкової вартості сільськогосподарських угідь, яка враховує агрономічну якість землі, розмір ділянок, доступ до води чи зрошення, схили полів, економічну ситуацію тощо [14]. В Індії [15] та Китаї [16] застосовують планування сільськогосподарського землекористування, в якому об'єднанні в еколого-економічну систему такі чинники, як рельєф, ґрунт, джерела води та соціальні умови.

У США класифікацію земель проводять з допомогою географічної бази даних дослідження ґрунтів (SSURGO), де міститься інформація про ґрунт (доступна водна

ємність, реакція ґрунту, електропровідність і частота затоплення; врожайність орних угідь, лісів, пасовищ тощо), що зібрана Національним кооперативним дослідженням ґрунтів протягом століття [17]. В базі даних Soil Survey Geographic (SSURGO) класифікуються ґрунти полів за двох варіантів: на зрошені та на богарі з наступним віднесенням кожного компоненту ґрунту до одного з 8 класів [18]. З допомогою онлайн-програми (Web Soil Survey) забезпечується доступ до цієї бази даних з подальшою можливістю оцінювати потенційну урожайність відповідних номерів ділянок, які знаходяться у власності конкретного фермерського господарства [19]. Державна консультативна рада з оцінки земель (SLEAC), наприклад в штаті Вірджинія, з повноваженнями визначати та публікувати оцінку споживчої вартості придатної землі для кожної юрисдикції щорічно укладає контракти з Департаментом сільськогосподарської та прикладної економіки Технічного університету для:

- (1) розробки об'єктивної методології;
- (2) оцінки споживчої вартості землі в сільськогосподарському та в садівничому користуванні;
- (3) капіталізувати грошову орендну плату, яку щорічно повідомляє Національна служба сільськогосподарської статистики (NASS).

В розробці методології визначення споживчої вартості земель і капіталізації грошової орендної плати приймають участь: Департамент сільськогосподарської та прикладної економіки, Школа рослинництва та наук про навколишнє середовище Технічного університету, Служба сільськогосподарської статистики, Cooperative Extension, Департамент збереження та рекреації, Департамент лісового господарства та Департамент оподаткування [20].

Після класифікації територій із встановленням відносних рівнів урожайності сільськогосподарських культур обґрунтовують еталонну (комбіновану або типову) ферму і ранчо для кожного типу умов виробництва, та визначають вартість урожаю, функції чого покладені на Cooperative Extension, та витрати на вхідні ресурси, отриманих з численних державних і галузевих джерел, які використовуються для визначення річного бюджету чистого прибутку врожаю [20]. У кожному штаті обираються комітети із земель сільськогосподарського призначення (повинні входити фермери та тваринники з кожної виробничої зони), які встановлюють еталонні ферми і ранчо для кожного типу умов виробництва, за якими визначають

нормативні витрати виробництва за базовими для кожного штату культурами, з наступним переглядом власниками та/або операторами, комітетами з сільськогосподарських земель реальності розрахункових показників [11].

Отже, у процесі визначення ціни землі для різних класів ферм беруть участь науково-дослідні установи, департаменти міністерств, дорадчі служби штату та самі фермери. Це є прикладом для України, де наукові установи в кожній області повинні долучатися до розробки системних програм організації територій, відмовляючись від застарілих завдань, таких як дослідження лише впливу мінеральних добрив або рівнів годівлі тварин на врожайність рослин та продуктивність тварин.

Наступним кроком в оцінці споживчої вартості є визначення чистої прибутковості для кожної культури, включеної до комбінованої ферми [20], загальна сума якої потім капіталізується. І хоч вчені визнають, що дисконтування є однією з найбільш критичних проблем у всій економіці [21], у світі відмічена обернена залежність між доходом і ставкою дисконтування [22] – розвинені країни застосовують низькі ставки (3–5%), а ті, що розвиваються – значно вищі (до 15%) [23]. Україна відноситься до країн, що розвивається (за рівнем доданої вартості в сільському господарстві – 175 місце та експорту сільськогосподарської продукції – 105 місці в розрахунку на 1 га ріллі серед країн світу). На основі аналізу даних щодо капіталізації в окремих країнах [23; 24] ми приблизно встановили, що рівень ставки дисконту в Україні може складати 11–12% за 14,5% облікової ставки НБУ з 15.03.2024 р. [25].

У світі, як і в Україні, оцінку земельних угідь проводять для вирішення проблем справедливого оподаткування як під час сільськогосподарського використання, так і її продажу для інших цілей. Розуміється також, що як і в розвинених країнах світу доступ іноземних країн з величезним дефіцитом землі до українських земельних ресурсів буде жорстко обмеженим (в США обертається в основному серед фермерів за рік 0,5% сільськогосподарських угідь, в ЄС – 2%) [22]. Початкова вітчизняна методика розрахунку нормативної грошової оцінки земельних угідь сільськогосподарського призначення [4], що взята за основу Постанови Кабінету Міністрів України, була розроблена в ННЦ «Інститут аграрної економіки» [2], де рентний дохід, що потім використовується для капіталізації, розраховувався за вартістю урожаю зернових за мінусом витрат і прибутку та 33-ох роках терміну капіталізації. В наступній статті цих

же авторів внесено зміни – термін капіталізації на 11 років коротший й складає 20 років та показується, що ціна землі, це добуток рентного доходу і терміну капіталізації [3]. Тут варто підкреслити, що результат застосування цієї методики – оцінка 1 га землі, де в основі закладено урожайність екстенсивних зернових культур, у межах тільки одного, наприклад Сквирського району, розрізняється у 8 разів [2], об'єктивність чого викликає сумнів. Тоді як у географічних дослідях Західної Європи коливання за роками в урожайності зернових на 58% були детерміновані погодними умовами і лише на 16% – відмінностями ґрунтів [20], що підтверджує – залежно від типу ґрунтів за однакових інших умов господарювання ціна землі може розрізнятися на незначну величину – максимум на 15–20%.

Остання методика, що приведена в Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 3 листопада 2021 р. № 1147 (дала – Постанова КМУ) [5], визнана як більш досконалою, де рентний дохід визначався в цілому по кожному регіону, а не тільки за зерновими. Норматив капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення України згідно додатку 2 прийнятий на рівні 27520 грн за 1 га землі, а в додатку 15 Постанови КМУ приведені нормативні показники грошової оцінки одиниці площі ріллі за областями станом на 1 січня 2020 року. За такого підходу до встановлення вартості земельних угідь сільськогосподарськими підприємствами, що знаходяться в різних умовах господарювання, не потрібно турбуватися про прибутковість та ставку її капіталізації, а треба знати лише бал бонітету ґрунтів.

Отже, після множення показника коефіцієнту, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (додаток 9), на співвідношення балів бонітету агропромислової групи ґрунтів конкретного підприємства до середніх балів за природно-сільськогосподарським районом (додаток 9) одержуємо корегуючий коефіцієнт вартості земельних угідь. Якщо в попередніх методах чітко прописувалися логіка та алгоритм розрахунків, то в останній не зовсім зрозумілі операції із корегуванням ціни земельних угідь.

Відтак, авторами було проведено логічність середніх для кожної області показників цін землі, що приведені в цій же методиці, та сформулювати загальне бачення щодо об'єктивності методики розрахунку вартості земельних угідь сільськогосподарського призначення.

Тому проведемо деякий аналіз чинників, які найбільш впливають на урожайність сільськогосподарських культур та на витрати виробництва. Для цього за даними паспортизації полів за районами кожної області, що була раніше проведена Укragenпромпродуктивністю, нами були визначені середні групи господарств (полів), з допомогою яких встановлюються норми виробітку (в га) та витрат палива на 1 га площі посіву. Для аналізу щодо справедливого встановлення ціни сільськогосподарських земель у відносному вимірі було вибрано 3 області, дві з яких мають середню групу поля понад 4, а третя (Київська) – 2,55 (табл. 1).

У розрахунках авторами була використана технологічна карта вирощування пшениці, що розроблена в ННЦ «Інститут землеробства НААНУ». Також приймалися до уваги лише групи господарства (поля) без врахування питомого опору ґрунтів та їх типів.

Зауважимо також, що ґрунтам гірських областей Карпат характерні такі особливості, як вертикальна поясність (зональність), низький, порівняно з рівнинними ґрунтами, відсоток гумусу, а отже, і нижча родючість та обмеженість можливого використання їх у землеробстві [18]. Тут же майже у 2 рази вища частка еродованої ріллі, майже в 4 рази

Таблиця 1

**Аналіз вартості земельних угідь на прикладі виробництва пшениці за окремими показниками умов виробництва та продуктивності сільських підприємств, 2022 р.**

Вид робіт	Нормативні показники виробництва пшениці	Область			Київська до Закарпатської, %
		Закарпатська	Івано-Франківська	Київська	
Нормативна грошова оцінка 1 га, грн		27268	26087	26531	97.3
Еродовані с-г угіддя, %		8.7	21.2	9.5	0.8 в.п.
у т.ч. рілля		17.7	25.8	9.5	-8.2 в.п.
Площі кислих ґрунтів (рН<5.5), %		73.0	34.0	21.0	-52 в.п.
з них сильно- і середньокислих		55.0	16.0	6.0	-49 в.п.
Середня група (господарства) поля		4.5	4.68	2.55	56.8
Дискування	норма виробітку, га	18	17.7	21.7	120.5
	витрат палива, л/га	7	7.2	6.1	86
Культивація	норма виробітку, га	25.9	25.3	32.4	125.1
	витрат палива, л/га	2.7	2.7	2.3	85
Сівба	норма виробітку, га	12	11.8	13.8	115.2
	витрат палива, л/га	5.2	5.2	4.8	93.2
Внесення інсектицидів	норма виробітку, га	35.2	34.6	42	119.3
	витрат палива, л/га	1.5	1.5	1.3	88.8
Внесення мінеральних добрив	норма виробітку, га	57.3	55.8	74.5	130
	витрат палива, л/га	2.1	2.1	1.6	78.7
Пряме комбайнування	норма виробітку, га	15.4	15.2	17.6	113.7
	витрат палива, л/га	7	7.1	6.5	92.3
Урожайність пшениці, ц/га		35.8	50.2	38.4	107.3
Урожайність кукурудзи, ц/га		41.9	79.3	61.6	147
Урожайність насіння соняшнику, ц/га		17.3	27.8	22.3	128.9
Молочна продуктивність корів, кг/рік		3677	5375	6471	176
На 100 га с-г угідь припадає голів:					
велика рогата худоба		24.2	16.1	5.6	23.3
у тому числі корови		15.7	9.8	2.7	17.5
свині		48.2	48.2	34.5	71.5
птиця всіх видів		744.8	625.9	1133	152.2
Рівень товарності виробництва (2021 р.), %: молока		7.5	13.3	75.3	67.8 в.п.
м'яса		8.2	57.5	63.9	55.7 в.п.

Джерело: власні розрахунки авторів

вища частка площ кислих ґрунтів (55% площ всієї землі), з них сильно- і середньокислих – у 9 разів більше порівняно з Київською областю. Тобто, в Закарпатській області значно вищі витрати в розрахунку на 1 га ріллі на вапнування ґрунтів або ж значно нижча урожайність рослин. Більше того, наприклад, за даними ВАСГНІЛ (1991 р.) на слабоеродованих землях втрата урожайності складає в середньому 10–15% (за ярими – 15–40%, багаторічними травами – 5–10%), а на землях сильної еродованості – 60–70% (кукурудза, цукрові буряки, картопля – 75–85%, багаторічні трави – 25–40%) [19].

За даними українських вчених зернова й в основному кукурудзяна та соняшникова спеціалізація є причиною того, що вітрової ерозії в Україні піддається понад 6 млн. га земель, водній ерозії – 13,3 млн. га сільськогосподарських угідь (всього 19,3 млн або 46,4% до площ сільськогосподарських угідь) та пиловим бурям – до 20 млн га [20]. Така ситуація, коли в сівозмінах постійно збільшується частка площ, зайнятих ерозійно небезпечними культурами (такими як цукрові буряки, кукурудза, картопля і соняшник), в той час як площі ерозійно безпечних культур (багаторічні та однорічні трави, озимі культури) залишаються або недостатніми, або відсутніми, а також додаткове розорення пасовищ, схилкових полів, ярів і частково висохлих боліт призводять до збільшення еродованих територій, що має катастрофічні наслідки [29].

Звідси, дещо дивною є ситуація щодо вищої на 700 грн нормативної грошової ціни 1 га землі в Закарпатській області порівняно з Київською областю (табл. 1), адже норми виробітку в останньої на 15–30% вищі (тобто нижчі затрати праці), а витрати палива, наприклад, на 1 га посіву пшениці нижчі на 7–11%. У Закарпатській області урожайність зернових й олійних культур та продуктивність корів у 2022 р. значно нижча, ніж в Київській області. Тут необхідно також відмітити, що на еродованих та схилкових землях урожайність є не тільки нижчою, але й витрати мінеральних добрив значно вищі. На схилах понад 30 (понад 20% земель в Україні схилів) залежно від рослин потреба в мінеральних добривах може зрости до 1,5 рази порівняно з рівними площами полів. Вищенаведений аналіз показує, що встановлення ціни землі потребує формування однорідних таксонів підприємств після проведення класифікації всіх чинників, які впливають на прибутковість сільськогосподарського виробництва.

В Україні з 1960-х років проводилися великомасштабні ґрунтові обстеження

сільськогосподарських земель з наступним їх об'єднанням у 222 агровиробничі групи ґрунту, які володіють подібними властивостями та родючістю в процесі сільськогосподарського використання. З урахуванням різного гранулометричного складу, засоленості, кам'янисті тощо ці групи диференціювали в понад 5,5 тисячі так званих ґрунтових різниць [11]. Врахування такої кількості чинників в подальшій класифікації умов виробництва (групи природно-кліматичних умов, понад 5,5 тис показників ґрунтових різниць, 14 груп господарств за нормо-утворюючими чинниками, групи полів за кутом їх схилу, відстані до ринків збуту тощо) – це понад 3 млн класів умов виробництва, що на даному етапі призведе до неможливості формувати типові підприємства, встановлення в них рівнів продуктивності, витрат технологічних ресурсів, суми прибутків і в кінцевому підсумку – ціну землі.

Отже, авторами пропонується наступну методологію створення однорідних таксонів (класів) підприємств за витратами виробництва, урожайністю та прибутковістю, а відтак і однаковою вартістю земельних угідь. Агрометеорологами територія України розподілена на 5 районів, що включають порівняно однорідні області за кліматичними і ґрунтовими особливостями [22, с. 34]:

1. Північні області (Київська, Сумська, Чернігівська).

2. Центральні і північно-східні (Кіровоградська, Миколаївська, Полтавська, Харківська, Черкаська).

3. Південні і південно-східні (Луганська, Дніпропетровська, Донецька, Запорізька, Одеська і Херсонська, Крим).

4. Південно-західні (Вінницька, Івано-Франківська, Тернопільська, Хмельницька).

5. Північно-західні (Волинська, Житомирська, Львівська, Рівненська).

Інститутом ґрунтознавства та агрохімії НААНУ (а саме доктором сільськогосподарських наук М.В. Лісовим) 222 агровиробничі групи ґрунтів України було приведено до 13 груп за спільністю дії добрив на величину приросту врожаю будь-якої культури. Рівень природної врожайності визначається шляхом обробки фонових результатів даних дослідів на цих 13 групах ґрунтів з цілою системою корегування залежно від вмісту поживних речовин.

Наступний чинник, що впливає на урожайність рослин та витрати виробництва, це встановлення ступеню придатності земель підприємств до інтенсивного використання:

1) інтенсивного (незмиті і слабозмиті з крутизною схилів до 30);

2) помірного (слабо- і середньозмиті з крутизною схилів 3–50);

3) обмеженого (середньо- і сильнозмиті з крутизною схилів понад 50).

За екологічних обмежень за придатності полів до інтенсивного використання сумарна площа посівів просапних культур не повинна перевищувати 50% в площі сівозмін. Тоді як за помірної придатності просапні культури повинні бути відсутніми, а питома вага в сівозмінах повинна складати: зернові й зернобобові – 60–80%, багаторічні й однорічні трави – 20–40%. І за обмеженої придатності: багаторічні трави – 50–80%, а зернові 20–50% в сівозмінах. Такі обмеження в структурі посівів пов'язані з тим, що на схилістих землях понад 3% інтенсивних культур (цукрові буряки, картопля, кукурудза на зерно, соняшник тощо) є найбільш ерозійне небезпечні. Невиконання цих умов щодо розміщення виробництва призводить до перевитрат добрив і їх змиву у водойми, зменшення врожайності, що, в свою чергу, знижує конкурентоспроможність на ринках і створює екологічну загрозу для навколишнього середовища.

Ще один чинник, що формує технологічні витрати виробництва, – це нормоутворюючі чинники. НДІ Укראгропромпродуктивність з його обласними філіалами проводив в минулому оцінку умов виробництва залежно від нормоутворюючих чинників ландшафту підприємств: площа полів, довжина гонів, конфігурація, рельєф (й головне – схили полів), висота над рівнем моря, наявність перешкод. За показниками цих чинників сільськогосподарські підприємства були розділені на 14 груп господарств (полів) з виділенням в них 11 класів ґрунтів за їх питомим опором (в основному використовуються при оранці), що стало базою для встановлення норм продуктивності і витрат палива для всіх умов виробництва з подальшою розробкою типових технологічних карт та визначення оптимальних витрат для будь-якої спеціалізації та допустимої інтенсифікації виробництва. Ми пропонували в минулому і зараз пропонуємо звести цю кількість груп господарств до семи, наприклад, попарно об'єднати 1–2, 3–4 групи господарств (полів). Враховуючи, що представниками 9–14 груп господарств (полів) є в основному Закарпатська область та Автономна Республіка Крим, то за цим чинником підприємства України можна звести до 4-х груп.

Кислотність ґрунтів може бути не врахована при класифікації умов виробництва так як її нейтралізація шляхом вапнування

присутня в технологічних витратах. Впливають на дохідність також транспортні витрати, але за функціонування розвинених ринкових відносин (вибір правильної спеціалізації, транспортування до елеваторів, а не в порти, підбір транспортних засобів, укладання угод торгівельними закладами та підприємствами з переробки продукції) їх на даному етапі щодо оцінки землі можна поки-що не враховувати. Перелік цих основних чинників, які мають інформаційний вимір та аналізувалися й розраховувалися в Україні, дають можливість їх згрупувати таким чином, щоб одержати типові підприємства за природно-кліматичними та організаційно-технологічними ознаками. В результаті буде одержано комбінацій – 1365 типів [5] (типи за кліматичними і ґрунтовими особливостями)\*13 (групи ґрунтів за спільністю дії мінеральних добрив)\*3 (ступінь придатності земель до інтенсивного використання)\*7 (класи підприємств за нормо-утворюючими чинниками).

Отже, після попередньо проведеної типізації за вище приведеними ознаками (1365 типів) підприємства будуть мати типовий для кожного класу однорідний (типовий) набір сільськогосподарських культур. Також про це згадується в методології оцінки землі США: після класифікації територій та вибору еталонних (комбінованих або типових) ферм встановлюються базові (типові) для кожного штату сільськогосподарські культури [11].

Типові культури, що вирощуються в окрузі, повинні бути визначені з тих культур, які зазвичай вирощуються в штаті. Загальнодержавними базовими культурами визначені: сіно (всі види), кукурудза на зерно, зернове сорго, ячмінь, пшениця. Сівозміну на кожній фермі виражають у відсотках до загальної площі. Безперечно, що економічний розвиток виробничих територій передбачає виявлення типових, найбільш прийнятних, методів ведення сільського господарства [11]. Не виключено, що, згідно з запропонованою нами методологією, в кожному типі підприємств з урахуванням природно-економічних умов може бути більше одного набору культур, які вирощуються в однорідній групі господарств. Проте це малоймовірно, оскільки, наприклад, дрібні господарства за визначенням потрапляють до високої групи за нормо-утворюючими чинниками (малі площі полів і велика потреба в техніці).

Тобто, після проведення такої типізації природно-економічних умов господарювання, визначення в них базового набору сільськогосподарських культур та оптимальних рівнів їх

урожайності, груп господарств (полів) і в кінцевому підсумку витрат виробництва, а відповідно і прибутковості з наступною їх капіталізацією та визначенням об'єктивної ціни землі. Але такий напрям дослідження залишився в минулому. Додатково для цього, щоб пояснити наші пропозиції та попередні висновки, розглянемо рівень ринкових цін землі в провінціях Нідерландів та встановимо від чого вони залежать (табл. 2).

Як видно, дві провінції Flevoland і Zeeland, які за 90 років були осушені з моря за допомогою побутового сміття, глини та піску з Північного моря, мають найвищий рівень підприємницького доходу і найвищу ціну землі на гектар сільськогосподарських угідь порівняно з іншими провінціями. В цих провінціях розвинені інтенсивні галузі рослинництва, зокрема вирощування картоплі, овочів, фруктів, технічних культур і квітів,

Таблиця 2

**Групування провінцій Нідерландів за рівнем цін сільськогосподарської землі та їх взаємозв'язок з економічними результатами діяльності ферм, 2020 р.**

Показники	Ціна 1 га земель, тис євро				Всього
	понад 69	65-69	менше 65	провінції з насипною землею*	
Кількість провінцій в країні	3	4	3	2	12
Кількість ферм, тис од.	18.6	16.0	13.6	4.4	52.7
Площа с-г угідь, тис га	528	511	569	210	1818
Чисельність працівників, тис осіб	59.5	52.4	27.9	11.3	151.2
Кількість умовного поголів'я, тис голів	2815	1578	1697	190	6280
Середня ціна землі, тис Євро	74.8	65.8	66.2	92.6	71.7
Виробнича вартість за базовою ціною в розрахунку на 1 га землі, євро:					
Всього вартість продукції	20324	20457	8742	9889	15532
у т.ч. рослинництва	9771.4	12088	1864.3	7404.9	7675.1
тваринництва	8039.2	5941.4	5397.3	1346.9	5849.8
Загальне проміжне споживання	13706	12269	5393	5184	9717
Валова додана вартість	6618.3	8187.2	3349.1	4704.9	5815.3
Амортизація	3273.1	3138.2	1330.7	1433.0	2414.9
Чиста додана вартість	3345.2	5049.0	2018.4	3271.8	3400.4
Оплата праці	2503.8	2605.9	676.5	743.3	1757.3
Субсидії на виробництво	853.8	716.2	436.1	1900.4	805.3
Факторний дохід	3946.2	5537.6	2322.6	5027.2	4010.4
Операційний/змішаний дохід	1442.4	2931.8	1646.1	4284.0	2253.0
Підприємницький дохід	504.4	2020.0	1127.6	3883.7	1515.8
Структура площ, %					
Земля сільськогосподарського призначення, у т.ч.:	100	100	100	100	100
Орна земля	62.6	49.7	42.1	87.8	55.5
Зернові культури	8.8	11.5	4.4	20.8	9.5
Картопля	7.3	8.5	8.1	17.9	9.1
Бурак цукровий	4.3	4.1	3.0	9.8	4.5
Технічні культури	0.3	0.6	0.2	1.4	0.5
Свіжі овочі (зокрема дині) і полуниця	8.6	3.2	1.2	16.3	5.6
Квіти та декоративні рослини	3.4	1.5	0.7	2.5	1.9

\* провінції Flevoland і Zeeland

Джерело: розраховано авторами за [22]



тоді як тваринництво менш розвинене. Це призводить до того, що обсяг сільськогосподарської продукції і валової доданої вартості (вартість продукції мінус витрати на проміжне споживання) на гектар землі в цих провінціях вдвічі менший, ніж у групах провінцій з найвищою ціною землі в Нідерландах. Проте, завдяки спеціалізації в Flevoland і Zeeland амортизаційні витрати, податки та оплата праці значно нижчі, а суми дотацій вищі. Тому величина підприємницького доходу, яка розраховується як валова додана вартість плюс дотації мінус амортизація, податки, оплата праці, орендні платежі та виплачені відсотки, є значно вищою. Навіть без урахування дотацій, які є складовою підприємницького доходу, провінції з насипними землями з невідомим бонітетом ґрунтів все ще демонструють найвищий рівень підприємницького доходу серед інших груп провінцій.

Аналіз показує, що високий бонітет ґрунту в окремих регіонах України не є гарантією високої ціни землі. Це частково пояснюється відсутністю системної типізації умов виробництва в Україні за такими чинниками, як нормоутворюючі витрати, родючість, ерозійна небезпека, екологічна придатність та вплив світового попиту на продовольство. Проблема раціонального територіального розміщення сільськогосподарського виробництва, орієнтованого на максимальний прибуток із врахуванням екологічних обмежень та забезпеченням високої зайнятості сільського населення, залишається невирішеною. В Україні не сформована оптимальна структура виробництва та розміри підприємств на регіональному рівні, які б забезпечували максимальні прибутки від землі, повну зайнятість селян та їх достатні рівні доходів при дотриманні екологічних стандартів. Подібні розрахунки могли б слугувати орієнтиром для створення вітчизняної системи машин, визначення рівнів інтенсифікації виробництва, розміщення інфраструктури для зберігання і переробки продукції, а також для формування обсягів експорту. Це, в свою чергу, сприяло б зростанню і стабілізації підприємницьких доходів і, відповідно, підвищенню ціни землі. Назва ґрунтів та використання різних коефіцієнтів коригування без належних організаційних та управлінських заходів не забезпечують гарантії високої ціни землі.

Аналіз показує, що високий бонітет ґрунту в окремих регіонах України не є гарантією високої ціни землі. Це частково пояснюється відсутністю системної типізації умов виробництва в Україні за такими чинниками, як

нормоутворюючі витрати, родючість, ерозійна небезпека, екологічна придатність та вплив світового попиту на продовольство. Проблема раціонального територіального розміщення сільськогосподарського виробництва, орієнтованого на максимальний прибуток із врахуванням екологічних обмежень та забезпеченням високої зайнятості сільського населення, залишається невирішеною. В Україні не сформована оптимальна структура виробництва та розміри підприємств на регіональному рівні, які б забезпечували максимальні прибутки від землі, повну зайнятість селян та їх достатні рівні доходів при дотриманні екологічних стандартів. Подібні розрахунки могли б слугувати орієнтиром для створення вітчизняної системи машин, визначення рівнів інтенсифікації виробництва, розміщення інфраструктури для зберігання і переробки продукції, а також для формування обсягів експорту. Це, в свою чергу, сприяло б зростанню і стабілізації підприємницьких доходів і, відповідно, підвищенню ціни землі. Назва ґрунтів та використання різних коефіцієнтів коригування без належних організаційних та управлінських заходів не забезпечують гарантії високої ціни землі.

**Висновки.** Використання даних з бонітування ґрунтів та встановлених нормативів капіталізованого рентного доходу на одиницю площі землі на рівні області для розрахунку нормативної вартості землі в конкретних підприємствах викликає серйозні сумніви щодо справедливості оподаткування та орендних відносин. З точки зору державної політики, Україні слід зосередитися на еколого-економічній та соціальній організації територій як єдиному шляху досягнення високої ціни землі. Це дозволить вирішити питання найбільш раціонального розміщення виробництва і встановлення реальної ціни землі.

Без концентрації фінансових зусиль на оцінці умов виробництва та нормоутворюючих чинників науковими установами, які впливають на норми виробітку, витрати пального і потребу в техніці для різних груп господарств, неможливо встановити реальну ціну землі. Більше того, навіть за тривалого функціонування ринку землі, країни світу продовжують досліджувати потенціал кожного класу умов виробництва для прийняття рішень щодо стратегії подальшого господарювання, коригування фізичних розмірів ферм (власна земля + оренда) і/або структури виробництва, або ж продажу землі (здача в оренду) більш успішному фермеру.

**Бібліографічний список**

1. Ходаківська О. В. Наукові дослідження у сфері земельних відносин: еволюція становлення та перспективи розвитку. *Економіка АПК*. 2021. № 8. С. 18–30.
2. Месель-Веселяк В. Я. Методологічні і методичні принципи грошової оцінки сільськогосподарських одиниць. *Економіка АПК*. 1995. № 2. С. 11–16.
3. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Методичні підходи до визначення грошової оцінки земель. *Економіка АПК*. 2021. № 4. С. 18–23.
4. Постанова КМУ «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23.03.1995 № 213-95-п. URL: [https://kodeksy.com.ua/norm\\_akt/source-%D0%9A%D0%9C%D0%A3/type-%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0/213-95-%D0%BF-23.03.1995.htm](https://kodeksy.com.ua/norm_akt/source-%D0%9A%D0%9C%D0%A3/type-%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0/213-95-%D0%BF-23.03.1995.htm)
5. Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 3 листопада 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
6. Третяк А. М., Третяк В. М., Вольська А. О. Наукові проблеми методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні. *Наукові перспективи*. 2022. № 3 (21). С. 131–144.
7. Ольга Ходаківська та Геннадій Новіков про нову методику проведення грошової нормативної оцінки землі. URL: <https://www.youtube.com/watch?v=jTUxu9aNTtM>
8. Левандівський О.Т., Баланюк І.Ф., Шеленко Д.І., Сас Л.С. Фінансовий механізм капіталізації земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств регіону у взаємовідносинах із територіальними громадами. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. Вид-во Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника, 2021. Вип. 17. Т. 2. С. 124–134.
9. Кошкалда І. В., Анопрієнко Т. В. Державне регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні : монографія. Харків. нац. аграр. ун-т ім. В. В. Докучаєва. Харків : ТОВ «ДІСА ПЛЮС», 2021. 222 с.
10. Калінчик М. В. Наукові основи економічної адаптації сільського господарства до навколишнього середовища. Київ : Агропромсистема, 1997. 253 с.
11. Determination of land price in Vietnam. URL: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=036908fd-3778-4cda-9d50-913a1e30950b>
12. Agricultural Land Classification. URL: <http://www.lra.co.uk/services/agricultural-land-classification>
13. Bernard Charlotin. How do you price agricultural land? URL: <https://www.ma-propriete.fr/en/blog/comment-evaluer-le-prix-dun-terrain-agricole>
14. Duraisamy Vasu, Rajeev Srivastava, Nitin G. Patil, Pramod Tiwary, Padikkal Chandran, Surendra Kumar Singh. A comparative assessment of land suitability evaluation methods for agricultural land use planning at village level. URL: <https://www.sciencedirect.incom/science/article/abs/pii/S0264837717310785>
15. Juan Xu, Cuicui Jiao, Dalun Zheng, Luoxin Li. Agricultural Land Suitability Assessment at the County Scale in Taiyuan. URL: <https://www.mdpi.com/2077-0472/14/1/16>
16. Soil Survey Geographic Database (SSURGO). URL: <https://www.nrcs.usda.gov/resources/data-and-reports/soil-survey-geographic-database-ssurgo>
17. Agricultural value of the soils of the USA. URL: <http://resources.arcgis.com/ru/communities/soils/02ms00000005000000.htm>
18. Ann M. Johanns. Computing the Iowa Corn Suitability Rating for Your Farm. URL: <https://www.extension.iastate.edu/agdm/wholefarm/html/c2-87.html>
19. Jennifer S. Friedel, Patrick H. Kayser. Methods and Procedures: Determining the Use Value of Agricultural and Horticultural Land in Virginia. URL: <https://www.pubs.ext.vt.edu/446/446-011/446-011.html>
20. Kai Ruggeri, Amma Panin, Milica Vdovic, Bojana Većkalov, Nazeer Abdul-Salaam. The globalizability of temporal discounting. URL: <https://www.nature.com/articles/s41562-022-01392-w>
21. Serkan Gürlük. Diagnostic of high social discount rate in developing countries and low social discount rate in developed countries. 2016. С. 16. URL: <https://www.researchgate.net/publication/341279530>
22. José Gabriel Castillo and Donald Zhangallimbay. The social discount rate in the evaluation of investment projects: an application for Ecuador. 2021. CEPAL Review № 134. 95 p.
23. Облікова ставка НБУ 2024. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/banks/nbu/refinance/#:~:text=%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D1%96%D0%B2>
24. Adewale Henry Adenuga, Claire Jack, Ronan McCarry. The Case for Long-Term Land Leasing: A Review of the Empirical Literature. URL: <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/3/238>
25. Економічні рахунки для сільського господарства за NUTS-2 регіонами. URL: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/agr\\_r\\_accts/default/table?lang=en&category=agr.aact.aact\\_eaa](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/agr_r_accts/default/table?lang=en&category=agr.aact.aact_eaa)

**References**

1. Khodakivska O. V. (2021) Naukovi doslidzhennia u sferi zemelnykh vidnosyn: evoliutsiia stanovlennia ta perspektvy rozvytku. *Ekonomika APK*, no. 8, pp. 18–30.
2. Mesele-Veseliak V. Ia. (1995) Metodolohichni i metodychni pryntsy py hroshovoi otsinky silskohospodarskykh odynyts. *Ekonomika APK*. no. 2, pp. 11–16.

3. Mesel-Veseliak V. Ia., Fedorov M. M. (2021) Metodychni pidkhody do vyznachennia hroshovoi otsinky zemel. *Ekonomika APK*, no. 4, pp. 18–23.
4. Postanova KMU “Pro Metodyku normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia ta naselennykh punktiv” vid 23.03.1995 No. 213-95-p. Available at: [https://kodeksy.com.ua/norm\\_akt/source-%D0%9A%D0%9C%D0%A3/type-%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0/213-95-%D0%BF-23.03.1995.htm](https://kodeksy.com.ua/norm_akt/source-%D0%9A%D0%9C%D0%A3/type-%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0/213-95-%D0%BF-23.03.1995.htm)
5. Postanova KMU “Pro zatverdzhennia Metodyky normatyvnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok” vid 3 lystopada 2021 r. No. 1147. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
6. Tretiak A. M., Tretiak V. M., Volska A. O. (2022) Naukovi problemy metodyky normatyvnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok v Ukraini. *Naukovi perspektyv*, no. 3 (21), pp. 131–144.
7. Olha Khodakivska ta Hennadii Novikov pro novu metodyku provedennia hroshovoi normatyvnoi otsinky zemli. Available at: <https://www.youtube.com/watch?v=jTUxu9aNTtM>
8. Levandivskiy O. T., Balaniuk I. F., Shelenko D. I., Sas L. S. (2021) Finansovy mekhanizm kapitalizatsii zemelnykh resursiv silskohospodarskykh pidpriemstv rehionu u vzaiemovidnosynakh iz terytorialnymy hromadamy. *Aktualni problemy rozvytku ekonomiky rehionu*. Vyd-vo Prykarpatskoho natsionalnoho universytetu imeni Vasylia Stefanyka. Is. 17, vol. 2, pp. 124–134.
9. Koshkalda I. V., Anopriienko T. V. (2021) Derzhavne rehuliuвання provedennia hroshovoi otsinky zemel v Ukraini: monohrafiia. Kharkiv. nats. ahrar. un-t im. V.V. Dokuchaieva. Kharkiv: TOV “DISA PLLUС”, 222 p.
10. Kalinchyk M. V. (1997) Naukovi osnovy ekonomichnoi adaptatsii silskoho hospodarstva do navkolnyshnoho serdovyscha. Kyiv: Ahropromsystema, 253 p.
11. Determination of land price in Vietnam. Available at: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=036908fd-3778-4cda-9d50-913a1e30950b>
12. Agricultural Land Classification. Available at: <http://www.lra.co.uk/services/agricultural-land-classification>
13. Bernard Charlotin. How do you price agricultural land? Available at: <https://www.ma-propriete.fr/en/blog/comment-evaluer-le-prix-dun-terrain-agricole>
14. Duraisamy Vasu, Rajeev Srivastava, Nitin G. Patil, Pramod Tiwary, Padikkal Chandran, Surendra Kumar Singh. A comparative assessment of land suitability evaluation methods for agricultural land use planning at village level. Available at: <https://www.sciencedirect.incom/science/article/abs/pii/S0264837717310785>
15. Juan Xu, Cuicui Jiao, Dalun Zheng, Luoxin Li. Agricultural Land Suitability Assessment at the County Scale in Taiyuan. Available at: <https://www.mdpi.com/2077-0472/14/1/16>
16. Soil Survey Geographic Database (SSURGO). Available at: <https://www.nrcs.usda.gov/resources/data-and-reports/soil-survey-geographic-database-ssurgo>
17. Agricultural value of the soils of the USA. Available at: <http://resources.arcgis.com/ru/communities/soils/02ms00000005000000.htm>
18. Ann M. Johanns. Computing the Iowa Corn Suitability Rating for Your Farm. Available at: <https://www.extension.iastate.edu/agdm/wholefarm/html/c2-87.html>
19. Jennifer S. Friedel, Patrick H. Kayser. Methods and Procedures: Determining the Use Value of Agricultural and Horticultural Land in Virginia. Available at: <https://www.pubs.ext.vt.edu/446/446-011/446-011.html>
20. Kai Ruggeri, Amma Panin, Milica Vdovic, Bojana Većkalov, Nazeer Abdul-Salaam. The globalizability of temporal discounting. Available at: <https://www.nature.com/articles/s41562-022-01392-w>
21. Serkan Gürlük (2016) Diagnostic of high social discount rate in developing countries and low social discount rate in developed countries. P. 16. Available at: <https://www.researchgate.net/publication/341279530>
22. José Gabriel Castillo and Donald Zhangallimbay. The social discount rate in the evaluation of investment projects: an application for Ecuador. 2021. CEPAL Review N° 134. 95 p.
23. Oblikova stavka NBU 2024. Available at: <https://index.minfin.com.ua/ua/banks/nbu/refinance/#:~:text=%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D1%96%D0%B2>
24. Adewale Henry Aduwale, Claire Jack, Ronan McCarry. The Case for Long-Term Land Leasing: A Review of the Empirical Literature. Available at: <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/3/238>
25. Ekonomichni rakhunky dlia silskoho hospodarstva za NUTS-2 rehionamy. Available at: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/agr\\_r\\_accts/default/table?lang=en&category=agr.aact.aact\\_eaa](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/agr_r_accts/default/table?lang=en&category=agr.aact.aact_eaa)

Стаття надійшла до редакції 16.08.2024

**Mykola Kalinchyk**

Doctor of Economics, Professor,  
Head of Research and Development Department  
Limited Liability Company «Research and Production Enterprise “VinMiks-Soft”  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6240-4479>

**Anna Slobodianyuk**

PhD in Economics, Docent,  
Associate Professor of the Department of Marketing,  
National Aviation University  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6437-0033>

**Filipp Taranenko**

Postgraduate Student,  
Private Institution of Higher Education “Kyiv International University”  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-5428-3944>

**Valerii Nastopyrov**

Postgraduate Student,  
Private Institution of Higher Education “Kyiv International University”  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-3603-401X>

## THE NEWEST APPROACHES TO ASSESSMENT OF LAND RESOURCES OF UKRAINE: OPTIMIZATION, THE NEWEST STRATEGIES AND INNOVATIVE SOLUTIONS

In the article, the authors consider new approaches to the valuation of land in Ukraine, peculiarities of optimization of valuation methods, the latest strategies and innovative solutions in the field. The authors review the works of scientists on methods of calculating the normative monetary value of agricultural land. It is proved that when using the method of land valuation based on the calculation of grain yields, depending on different types of soils within the same district, the value of land in Ukraine differs up to 8 times, while in Europe, the difference is only 16%. The analyzed methods of calculating land valuation, which aim to provide a more objective calculation, have shown that in certain regions with worse natural and climatic conditions, prices are calculated as significantly higher. The authors prove that the value of land is mostly correlated with the profitability of an agricultural enterprise, which, in particular, depends on the natural and climatic types of management conditions, soil groups by the common effect of fertilizers on the amount of yield increase of any crop, the degree of suitability of land groups for intensive use (level of soil washout and steepness of field slopes) and normative factors (field area, length of ridges, configuration, relief, altitude, presence of perennial crops). The authors substantiate that ignoring the factors that actually affect the level of rental income and improving the methods of calculating the price of land by increasing the system of adjustment coefficients will not solve the problem of determining the level of profitability in homogeneous groups of agricultural enterprises and the level of land prices. In the article also analyzes new approaches to the integration of remote sensing technologies and geographic information systems for land valuation, which reduces subjectivity in determining their value. The author considers the impact of modern information technologies on the accuracy and efficiency of valuation, as well as ways to integrate land data with other economic and environmental indicators. It was found that the introduction of these innovations can significantly reduce the gap in value between different types of land and increase the accuracy of valuation compared to traditional methods. The study also confirmed the importance of taking into account socio-economic factors, such as demographic changes, trends in infrastructure and land market development, which may affect the market value of land. Particular attention is paid to the need for a comprehensive approach to valuation that takes into account not only the natural and climatic conditions but also the socio-economic context of the region. Based on their analysis, the authors recommend improving existing methods by expanding the set of corrective factors and applying innovative technologies to ensure a more accurate and fair calculation of land values. This will reduce the imbalances in valuation and ensure more efficient use of land resources in Ukraine.

**Keywords:** land resources assessment, land classification, natural and climatic types of land, suitability of land for intensive use, nomotyping factors, land price.