

DOI: [https://doi.org/10.37100/2616-7689/2020/7\(26\)/9](https://doi.org/10.37100/2616-7689/2020/7(26)/9)

УДК 657.1 : 330.3

JEL CLASSIFICATION: Q 15; Q 51

**ПРІОРИТЕТНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ АКТИВІВ  
У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ**

**PRIORITY APPROACHES FOR ASSESSMENT OF LAND ASSETS IN AGRICULTURE**

**Валерій ЖУК,**

*академік НААН України,*

*доктор економічних наук, професор,*

*Національний науковий центр «Інститут*

*аграрної економіки», Київ*

*ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-1367-5333>*

**Valeriy ZHUK,**

*Academician of NAAS of Ukraine,*

*doctor of Economic Sciences, professor,*

*National Scientific Centre «Institute of*

*Agrarian Economics», Kyiv*

**Юлія БЕЗДУШНА,**

*кандидат економічних наук,*

*Національний науковий центр «Інститут*

*аграрної економіки», Київ*

*ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-5924-0805>*

**Yulia BEZDUSHNA,**

*candidate of economic sciences,*

*National Scientific Centre «Institute of*

*Agrarian Economics», Kyiv*

*Визначено пріоритетні підходи і методологію здійснення справедливої (ринкової) оцінки вартості сільськогосподарських земель у фінансовій і статистичній звітності як чинника ціноутворення при її ринковому обігу та капіталізації в національному багатстві України. Узагальнено й охарактеризовано види оцінювання земель, які диференційовано відповідно до його мети, методології та призначення результатів. Обґрунтовано механізм запровадження системи галузевої облікової оцінки землі, що формується як галузевий портал і функціонує за умови нормативно-методичного забезпечення державних регуляторних інститутів з агрегацією найбільш ефективних методик оцінювання та статистичних баз даних.*

**Ключові слова:** оцінка землі, сільськогосподарські угіддя, фінансова звітність, система національних рахунків.

*The publication focuses on prioritizing approaches to fair (market) valuation of agricultural land in financial and statistical reporting, as a factor in pricing its market turnover and capitalization in Ukraine's national wealth. Types of land valuation that are differentiated according to the purpose, methodology and purpose of the results are generalized. The procedure of soil boning, economic, regulatory and expert monetary evaluation of land plots is described. Priorities in approaches to land valuation for different purposes have been identified. It is concluded that the income approach, in particular the method of direct capitalization of rental income, is a priority in the assessment of agricultural land. Indicators for estimation of arable land by the method of capitalization of rent income, the procedure of their calculation of the source of information that we used in the process of testing these methodological approaches on a scale of Ukraine are generalized. A methodology for valuation of agricultural land for financial reporting purposes is proposed. The mechanism of introduction of the system of sectoral land valuation system, which is formed as an industry portal and functions under the regulatory and methodological support of state regulatory institutes with the aggregation of the available and most effective valuation methods and statistical databases, is substantiated. It is concluded that such a mechanism, with appropriate tools, will facilitate the capitalization of key domestic national wealth – agricultural land and provide for the possibility of price regulation of minimum and maximum prices when opening the relevant market. The priority approach to the assessment in this mechanism identified one that provides consideration of the value and market factor and the natural fertility and economic efficiency of the Ukrainian black earth.*

**Key words:** land valuation, agricultural land, financial reporting, system of national accounts.

**Постановка проблеми.** У світовому рейтингу номінального ВВП на душу населення Україна посідає 132-ге місце, тобто перебуває на рівні здебільшого африканських держав. Разом з тим за багатством природних ресурсів, що загалом у світі має тенденцію до зростання значною мірою за рахунок їх здорожчання [1], вона суттєво випереджає більшість країн, проте ці ресурси не відображенні належно в національному багатстві. Останнє є макроекономічним показником, що узагальнює ресурсний потенціал держави. Проблема оцінки національного багатства, зокрема ресурсного потенціалу і в його складі земельних ресурсів, важлива щодо наслідків непідготовленого запровадження в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення. Окрім очевидних труднощів, пов'язаних із кадастровим обліком таких земель, проведенням суцільної інвентаризації землі за участю громад сіл та зміни за її наслідками орендних відносин, актуальним питанням вважається справедливе ціноутворення на ринку, що потребує відповідного інформаційного забезпечення. Відтак обліково-економічна наука повинна вирішувати окреслену проблему з позицій вартісного відображення економічного, природного, інвестиційного потенціалу України в системі фінансової і статистичної інформації.

**Аналіз попередніх досліджень і публікацій.** Питання оцінки сільськогосподарських земель висвітлені у працях українських економістів: Ю. Дехтяренка [2], О. Драпіковського [3], В. Зайця [4], І. Іванової [3], М. Лихогруда, Ю. Палехи [2], О. Шпичака [5], обліку землі – Н. Голуб [6], І. Замули [7], С. Остапчука [8] та інших [9, 10, 11, 12, 13].

Визначальна роль землі в розвитку і життєдіяльності суспільства обґрунтована в дослідженнях фізіократів [14, 15, 16, 17, 18]. Осучаснення теоретичних доктрин фізичної економії вкрай важливе саме зараз у контексті осмислення земельного багатства як основного фактора сучасної економіки, який у сукупності з усіма її складовими забезпечує стале зростання. Проблеми сталого розвитку, економічної оцінки природних ресурсів, фінансово-економічні механізми їх капіталізації широко висвітлені у працях провідних науковців Державної

установи «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України» М. Хвесика, І. Бистрякова, Д. Клинового [1, 19]. Згідно з їх розрахунками, вартість природного багатства України становить 1,06 трлн грн, а частка земельного капіталу в його структурі – 473 181,3 млн грн (44,68 %) [1].

**Мета статті** – визначення пріоритетних підходів до справедливої (ринкової) оцінки вартості сільськогосподарських земель у фінансовій і статистичній звітності як чинника ціноутворення при її ринковому обігу та капіталізації в національному багатстві України.

**Виклад основного матеріалу.** Скасування мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення спричиняє комплекс проблем щодо справедливого ціноутворення. Законодавчо сьогодні закріплено чотири види оцінки земель, які диференційовані відповідно до мети, методології та призначення її результатів [20].

*Бонітування ґрунтів* – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Оцінювання проводиться за 100-бальною шкалою, причому найвищий бал отримують ґрунти з найбільшою природною продуктивністю.

*Економічна оцінка земель* – оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві й просторового базису – у суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Здійснюється для порівняльного аналізу ефективності використання земель різного призначення та є основою їх грошової оцінки. Визначається в умовних кадастрових гектарах або грошовому виразі.

*Нормативна грошова оцінка земельних ділянок* – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, обчислений згідно із затвердженими нормативами. Стаття 13 Закону України «Про оцінку земель» установлює обов'язкове проведення

нормативної грошової оцінки земельних ділянок у разі:

визначення розміру земельного податку;

визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;

визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок;

визначення обсягу втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;

розробки показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

відчуження земельних ділянок площею понад 50 га, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд;

проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у випадку, якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не здійснювалася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом відповідного рішення).

Із 2019 р. в Україні застосовується нова нормативно-грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення,

зокрема для розрахунку податків, мінімального розміру орендної плати та інших цілей.

Можливість її використання обмежена та не є орієнтиром ринкової вартості землі. Для таких цілей прийнятна лише *експертна грошова оцінка*, що передбачає розрахунок ринкової вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, котрі забезпечують збір й аналіз даних, обчислення й оформлення результатів у вигляді звіту. Згідно з методологією можливо застосовувати три підходи до нормативно-грошової оцінки:

капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);

зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

урахування витрат на земельні поліпшення [21].

Експертна грошова оцінка земельної ділянки передбачає використання методичного підходу, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки. Пріоритетним, звісно, є підхід, що враховує найбільш ефективне використання земельної ділянки (табл. 1).

Таблиця 1

Пріоритет у підходах до оцінки земель різного цільового призначення

Вид земель	Пріоритетний методичний підхід
Несільськогосподарського призначення за наявності активного ринку	Порівняльний (ринковий)
Несільськогосподарського призначення за відсутності активного ринку	Капіталізація чистого операційного доходу
Сільськогосподарського призначення	Капіталізація рентного доходу
Забудовані	Урахування витрат на земельні поліпшення

При оцінюванні сільськогосподарських угідь пріоритетним є доходний підхід. Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру земельної ділянки від найбільш ефективного її використання з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід розраховується на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю, а рентний – як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), виробничими витратами і прибутком виробника.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність і незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому її вартість визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$Ц_{кп} = \frac{До}{Ск},$$

де  $Ц_{кп}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації, грн;

$До$  – чистий операційний або рентний дохід, грн;

$Ск$  – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

## СТАЛЕ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНА Й ВІДТВОРЕННЯ ПРИРОДНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦІАЛУ

Непряма капіталізація базується на припущенні про обмеженість і змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку, а її вартість розраховується як поточна вартість майбутніх доходів від використання та продажу земельної ділянки за формулою:

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{Доi}{(1 + Cк)i} + P,$$

де  $Ц_{кн}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації, грн;

$Доi$  – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за  $i$ -й рік, грн;

$P$  – поточна вартість реверсії;

$t$  – період, який урахується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу, років.

Пряму капіталізацію доцільно застосувати при визначенні вартості земельних ділянок, а непряму – вартості права оренди у зв'язку з обмеженим терміном їх використання.

Для визначення рентного доходу із земельних ділянок, що використовуються як сільськогосподарські угіддя, ураховується типовий для певної місцевості набір культур, котрий забезпечує ефективність землекористування, дотримання сівозміни і збереження родючості землі. Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добутком нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку.

До виробничих належать технологічні витрати на одержання сільськогосподарської продукції (включаючи загальногосподарські), первинну переробку та реалізацію.

Прибуток виробника визначається як частка загальних витрат або очікуваного доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці.

Наводимо необхідні показники для оцінки ріллі методом капіталізації рентного доходу, порядок їх розрахунку, джерела інформації, які використовувались нами у процесі апробації цих методичних підходів (табл. 2).

Таблиця 2

Показники, порядок розрахунку та джерела інформації для оцінки ріллі методом капіталізації рентного доходу\*

Показник	Розрахунок	Джерело інформації
Типовий набір культур, що забезпечує їх ефективне використання, дотримання сівозміни і збереження родючості землі	На основі структури посівних площ сільськогосподарських культур регіону	Статистичний збірник «Сільське господарство»
Очікуваний (валовий) дохід від продукції: нормальний (типового) урожаю сільськогосподарських культур; ціна реалізації сільськогосподарської продукції на ринку	Як добуток урожайності та ціни реалізації	Статистичні бюлетені «Площі, валові збори та урожайність сільськогосподарських культур, плодів, ягід та винограду» і «Реалізація продукції сільського господарства сільськогосподарськими підприємствами»
Виробничі витрати	Виробнича собівартість сільськогосподарської продукції	Статистичний бюлетень «Витрати на виробництво продукції сільського господарства в сільськогосподарських підприємствах»
Прибуток виробника	Прибуток визначається як частка загальних витрат продукції, одержаної на земельній ділянці; ставка – як сума процентної ставки за кредитами і депозитами в національній валюті (середньозважені в річному обчисленні, %)	Фінансова статистика НБУ, розділ 4 «Фінансові ринки»
Ставка капіталізації	Прийнята на рівні безризикової ставки – процентна ставка за депозитами нефінансових корпорацій (середньозважена процентна ставка в річному обчисленні)	Фінансова статистика НБУ, розділ 4 «Фінансові ринки»

Згідно з іншим підходом – капіталізації орендної плати – для визначення вартості земельної ділянки чистий операційний дохід обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, розмір яких устанавлюється шляхом аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням й експлуатацією ділянки. Для сільськогосподарських підприємств до щорічних включаються витрати на управління земельною власністю, упорядкування угідь та сплату земельного податку.

На відміну від обчислення вартості землі шляхом капіталізації орендної плати, методологія на основі рентного доходу враховує природну цінність і родючість ґрунтів. Результати застосування цих двох підходів різняться майже втричі [11].

Оцінка прав оренди сільськогосподарських земель також має базуватися на рентному доході з урахуванням терміну оренди. За методичним підходом, що ґрунтується на капіталізації доходу, вартість права оренди визначається як поточна величина майбутнього додаткового доходу орендаря за формулою:

$$Ц_{пк} = \sum_{i=1}^t \frac{До_i}{(1 + C_k)^i},$$

де  $Ц_{пк}$  – вартість права оренди земельної ділянкою, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу, грн;

$До_i$  – додатковий дохід орендаря за  $i$ -й рік, грн;

$t$  – період оренди земельної ділянки, років.

Додатковий дохід обчислюється як різниця між рентним доходом та орендною платою, визначеною договором оренди.

При застосуванні цього підходу розраховано середню в країні ринкову вартість права оренди, що дорівнює 14 287 грн/га. Період прогнозування в наших розрахунках – 10 років. При застосуванні методики для оцінки кожного конкретного права його вартість необхідно дисконтувати на фактичний термін дії договору оренди, а рентний дохід розрахований для регіону фактичного місця розташування ділянки.

Виконавши відповідні розрахунки згідно з описаними методами з використанням даних Державної служби статистики України про посівні площі, урожайність, ціну реалізації та витрати, отримано показники ринкової вартості сільгоспземель та прав їх оренди, наближені до нормативно-грошової оцінки, а

також реальної ціни продажу цих земель на тіньовому ринку (тис. грн/га), а саме:

орієнтовна вартість на тіньовому ринку [22] – 10–500;

нормативна грошова оцінка (середня в Україні) – 30 938;

ринкова вартість земельної ділянки (право власності) – 29 323;

ринкова вартість права постійного користування – 26 348;

ринкова вартість права оренди для орендарів – 14 287.

Щодо тіньового ринку, то відомо, що в Україні, попри мораторій на купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, діє ринок корпоративних прав аграрних підприємств. Це свідчить про врахування у процесі продажу бізнесу прав оренди та емфітевзису і постійного користування землею. Ціни варіюють від 100 до 1 500 дол. США за 1 га ріллі залежно від терміну дії права. За різними тіньовими схемами, наприклад емфітевзис на 500 років, договори міни і т. д., ціна придбання 1 га ріллі становить 1–3 тис. дол. США, що визначається місцем розташування земельної ділянки, родючістю ґрунту тощо.

Результати моніторингу інтернет-ресурсів щодо цін на паї, які пропонуються до продажу (знову ж таки незаконно), демонструють поступове зростання як активності ринку, так і ціни. Лише в жовтні 2019 р. на одному з найбільш поширеному і достатньо авторитетному ресурсі приватних оголошень «Olx.ua» розміщено близько 150 таких пропозицій по всій Україні. Зокрема, ціна землі на тіньовому ринку України становила: Вінницька область – 1,2–2,2 тис. дол. США; Волинська – 0,18–2,2; Дніпропетровська – 1,0–6,0; Донецька – 1,0–4,8; Житомирська – 1,5–5,0; Закарпатська – 5,0–6,6; Запорізька – 1,0–8,0; Київська – 2,4–100,0; Кіровоградська – 0,5–4,3; Луганська – 1,0–2,3; Львівська – 0,45–6,5; Миколаївська – 1,7–20,0; Одеська – 0,4–5,0; Полтавська – 1,6–20,0; Сумська – 1,8–6,0; Тернопільська – 4,0–10,0; Харківська – 1,8–10,0; Херсонська – 0,8–4,0; Хмельницька – 1,1–30,0; Черкаська – 0,3–8,0; Чернівецька – 0,6–5,0; Чернігівська – 0,5–2,5 тис. дол. США.

У контексті нашого дослідження важливим питанням є оцінка права оренди земель. Так, сьогодні в Україні не оцінюється та жодним чином не відображається в системі національних рахунків вартість орендованої землі, адже вона перебуває у

## СТАЛЕ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНА Й ВІДТВОРЕННЯ ПРИРОДНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦІАЛУ

власності фізичних осіб, які не охоплені бухгалтерським обліком та державною статистикою, що повною мірою стосується і права оренди. Основною причиною такої ситуації є суперечності щодо розгляду капіталу, національного багатства в Міжнародних стандартах фінансової звітності (МСФЗ) та системі прав власності на них. Це обумовлює і ключові проблеми капіталізації земельного національного багатства України: обліково-оціночні процедури та чітка ідентифікація прав

власності на активи як фізичних об'єктів, так і нефізичних об'єктів – прав. МСФЗ і міжнародні стандарти статистики, що застосовує Україна, не розглядають як повноцінний актив нашу специфіку прав на користування землею (постійного користування, оренди, емфітевзису).

Відповідно до оновленої версії Концептуальної основи фінансової звітності (2018 р.), із 2020 р. МСФЗ розглядатимуть активи також як набір прав, а не лише фізичні об'єкти (рис. 1).

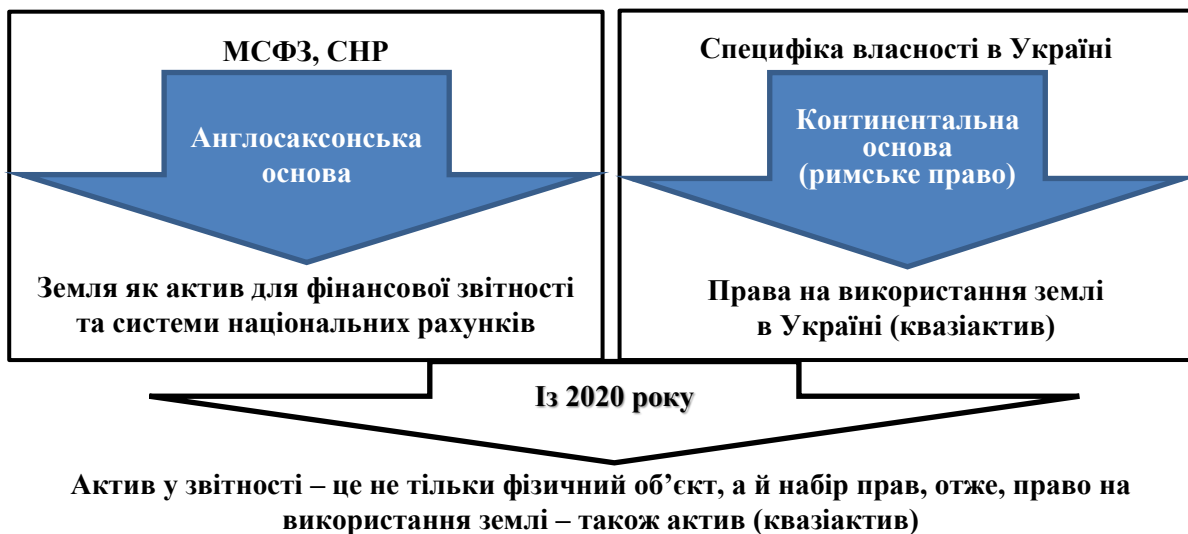


Рис. 1. Визнання специфіки права оренди землі як капіталу (активу)

Крім того, 2019 р. набув чинності МСФЗ 16 «Оренда», який чітко визначив, що на дату початку оренди орендар визнає актив з права користування та орендні зобов'язання (п. 22).

Відтак видається цілком можливим запровадження масової оцінки земельних ділянок та включення їх до фінансової звітності підприємств як користувачів, так і власників. Необхідна також система галузевої облікової оцінки землі (рис. 2), що формується як певний портал галузі й функціонує за умови нормативно-методичного забезпечення державних регуляторних інститутів з агрегацією найбільш ефективних методик оцінки та широких статистичних баз даних.

Портал видає облікову оцінку, яка через хмарові технології та технології диджиталізації доводиться до бухгалтерів для взяття земельних активів на баланси підприємств. Подальше відображення земельного капіталу у фінансовій і статистичній звітності забезпечує

інформацією національні рахунки, що, у свою чергу, відображають капіталізацію національного багатства.

Подібна практика вже існує щодо оцінки ринкової вартості транспортних засобів. З цією метою використовується затверджена Міністерством юстиції України «Методика товарознавчої експертизи та оцінки колісних транспортних засобів» – базовий документ з оцінювання ринкової вартості автомобілів для будь-яких цивільно-правових відносин, а також обов'язковий при проведенні автотоварознавчих експертиз та експертних досліджень судовими експертами науково-дослідних інститутів судових експертиз Міністерства юстиції України і Міністерства внутрішніх справ України. Методика рекомендує (п. 7.4, дод. 8) застосування автодовідників і комп'ютерних програм, що містять достовірні ринкові дані по Україні та світу. Серед них: «Бюлетень автотоварознавця», «Збірник цін на запасні частини», комп'ютерні програми «DonRest», «Der Gross DAT», електронна база даних для

складання кошторису відновлювального ремонту КТЗ «УкрАвтоКальк» та інші, за допомогою яких оцінюються також авто для

цілей бухгалтерського обліку. Отже, реалізація нашої пропозиції цілком можлива за політичної волі влади.



Рис. 2. Механізм запровадження системи галузевої облікової оцінки ринкової вартості землі

При запровадженні галузевого обліково-оціночного порталу розрахунки справедливої вартості земельних активів повинні бути якомога глибшими в регіональному й частіше – часовому вимірах.

**Висновки.** В Україні сформовані науково-методичні основи оцінки земель сільськогосподарського призначення. З 2020–2021 рр. варто очікувати реакцію Міністерства фінансів України та Державної служби статистики України на оновлення МСФЗ, відповідні зміни стандартів бухгалтерського обліку й системи національних рахунків. Наразі відкривається можливість запропонувати наукове обґрунтування стратегії обліково-оціночного забезпечення капіталізації національного багатства за принципом галузевості, спираючись на так звані хмарові інформаційні технології облікової оцінки земель сільськогосподарського призначення для їх включення до системи бухгалтерського обліку і фінансової звітності та макроекономічної статистики. Такий механізм з відповідним інструментарієм сприятиме капіталізації ключового вітчизняного національного багатства – земель сільськогосподарського призначення

та забезпечить можливість цінового регулювання мінімальних і максимальних цін при відкритті ринку на них. Пріоритетним підходом до оцінки в цьому механізмі повинно бути врахування ринкового фактора, природної родючості та економічної ефективності українських чорноземів.

#### Список використаних джерел

1. Економічна оцінка природного багатства України: [монографія] / [за заг. ред. акад. НАН України, д.е.н., проф. С.І. Пирожкова; акад. НААН України, д.е.н., проф. М.А.Хвесика]. – К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2015. – 396 с.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посіб. / [Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М. та ін.]. – К.: Профі, 2007. – 624 с.
3. Драпіковський О.І. Оцінка земельних ділянок / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова. – К.: Прінт-Експрес, 2004. – 296 с.
4. Заяць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: [монографія] / В.М. Заяць. – К.: ННЦ ІАЕ, 2011. – 390 с.

5. Шпичак О.М. Ціна «земельного питання» [Електронний ресурс] / О.М. Шпичак // Дзеркало тижня. – 2018. – № 12. – Режим доступу: <https://dt.ua/finances/cina-zemelnogo-pitannya-273736.html>.
6. Голуб Н.О. Облік і контроль витрат на поліпшення земель сільськогосподарського призначення : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.09 «Облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності)» / Н.О. Голуб. – К., 2011. – 20 с.
7. Замула І.В. Бухгалтерський облік екологічної діяльності у забезпеченні стійкого розвитку економіки : [монографія] / І.В. Замула. – Житомир : ЖДТУ, 2010. – 440 с.
8. Остапчук С.М. Фізіократичні засади бухгалтерського обліку використання земель сільськогосподарського призначення / С.М. Остапчук // Вісник ЖДТУ. – 2014. – № 4(70). – С. 23–30. – (Серія «Економічні науки»).
9. Бездушна Ю.С. Методологія обліку і оцінки фінансових інструментів та її застосування аграрними підприємствами / Ю.С. Бездушна // Аграрний вісник Причорномор'я : зб. наук. праць. – 2010. – Вип. 53. – С. 18–23. – (Серія «Економічні науки»).
10. Жук В.М. Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку та оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності в бюджетних установах / В.М. Жук, Ю.С. Рудченко // Облік і фінанси АПК. – 2008. – № 2. – С. 75–98.
11. Жук В.М. Капіталізація національного багатства України: вартість земель сільськогосподарського призначення : наук. доп. / В.М. Жук, Ю.С. Бездушна – К. : Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», 2019. – 48 с.
12. Облік основних засобів в ринкових умовах : навч. посіб. / [Жук Н.Л., Жук В.М., Бездушна Ю.С. та ін.]. – К. : Всеукраїнський інститут права і оцінки, 2011. – 286 с.
13. Облікове забезпечення інвестиційної привабливості та безпеки підприємства й аграрної галузі : практ. керів. – К. : Всеукраїнський інститут права і оцінки, 2013. – 88 с.
14. Шевчук В.О. Активи як об'єкти обліку, контролю та аналізу: проблеми еколого-економічної ідентифікації та інтерпретації / В.О. Шевчук // Облік і фінанси. – 2013. – № 1(59). – С. 66–73.
15. Вернадський В.М. Биосфера и ноосфера / В.М. Вернадський. – К. : Айрис-Пресс, 2013. – 576 с.
16. Кенэ Ф. Физиократы : избр. экон. произв. / Ф. Кенэ ; [пер. с фр., англ. и нем.]. – М. : Эксмо, 2008. – 1199 с.
17. Руденко М. Енергія прогресу. Нариси з фізичної економії / М. Руденко [2-ге вид., доповн.]. – Тернопіль : Джура, 2005. – 412 с.
18. Фізична економія у вимірах теорії і практики господарювання : [монографія] / [Жук В.М., Гайдуцький П.І., Гринів Л.С. та ін.]; за ред. Ю.О. Лупенка [та ін.]. – К. : ННЦ «ІАЕ», 2013. – 502 с.
19. Хвесик М.А. Фінансово-економічні механізми капіталізації природних ресурсів об'єднаної територіальної громади / М.А. Хвесик, І.К. Бистряков, Д.В. Клиновий // Фінанси України. – 2018. – № 4. – С. 19–40.
20. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-IV від 11.12.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
21. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 1531 від 11.10.2002 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-p>.
22. База земельных ресурсов EVOLAND [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://evo.land/ru/for-sale>.

#### References

1. Pyrozhkova, S.I. (ed.), Khvesyk, M.A. (ed.). (2015). *Ekonomichna otsinka pryrodnoho bahatstva Ukrainy* [Economic evaluation of Ukraine's natural wealth]. Kyiv: DU IEPSSR NAN Ukraine [In Ukrainian].
2. Dekhtiarenko, Yu.F., Lykhohrud, M.H., Mantsevych, Yu.M., & Palekha, Yu.M. (2007). *Metodychni osnovy hroshovoi otsinky zemel v Ukraini: navchalnyi posibnyk* [Methodological foundations of the monetary valuation of land in Ukraine: a manual]. Kyiv: Profi [in Ukrainian].
3. Drapikovskiy, O.I. & Ivanova, I.B. (2004). *Otsinka zemelnykh dilianok* [Estimation of land plots]. Kyiv: Print-Ekspres [in Ukrainian].
4. Zaiats, V.M. (2011). *Rozvytok rynku silskohospodarskykh zemel : monohrafiia* [Development of the agricultural land market: a monograph]. Kyiv: NNTs IAE [in Ukrainian].



5. Shpychak, O.M. (2018). Tsina «zemelnoho pytannia» [The price of «land issue»]. *Dzerkalo tyzhnia*, 12. Retrieved from [https://dt.ua/finances/cina-zemelnoho-pitannya-273736\\_html](https://dt.ua/finances/cina-zemelnoho-pitannya-273736_html) [in Ukrainian].
6. Holub, N.O. (2011). Oblik i kontrol vytrat na polipshennia zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Accounting and control of expenses for improvement of agricultural land]. *Extended abstract of candidate's thesis*. Kyiv [in Ukrainian].
7. Zamula, I.V. (2010). *Bukhhalterskyi oblik ekolohichnoi diialnosti u zabezpechenni stiikoho rozvytku ekonomiky : monohrafiia* [Accounting for ecological activity in ensuring sustainable economic development: a monograph]. Zhytomyr: ZhDTU [in Ukrainian].
8. Ostapchuk, S.M. (2014). Fiziokratychni zasady bukhhalterskoho obliku vykorystannia zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Physiocratic principles of accounting for the use of agricultural land]. *Visnyk ZhDTU. Serii: Ekonomichni nauky*, 4 (70), 23-30 [in Ukrainian].
9. Bezdushna, Yu.S. (2010). Metodolohiia obliku i otsinky finansovykh instrumentiv ta yii zastosuvannia ahrarnymy pidpriemstvamy [Methodology of accounting and valuation of financial instruments and its application by agrarian enterprises]. *Ahrarnyi visnyk Prychornomor'ia. Zbirnyk naukovykh prats. Serii: Ekonomichni nauky*, 53, 18-23 [in Ukrainian].
10. Zhuk, M.V., Rudchenko, Yu.S., et al. (2008). Metodychni rekomendatsii z bukhhalterskoho obliku ta otsinky prav na obiekty intelektualnoi vlasnosti v biudzhethnykh ustanovakh [Methodological recommendations on accounting and evaluation of rights to intellectual property objects in budgetary institutions]. *Oblik i finansy APK*, 2, 75-98 [in Ukrainian].
11. Zhuk, V.M., Bezdushna, Yu.S. (2019). *Kapitalizatsiia natsionalnoho bahatstva Ukrainy: vartist zemel silskohospodarskoho pryznachennia: naukova dopovid* [Capitalization of Ukraine's National Wealth: Agricultural Land Value: Scientific Report]. Kyiv: NNTs «Instytut ahrarnoi ekonomiky» UAAN [in Ukrainian].
12. Zhuk, N.L. (ed.). (2011). *Oblik osnovnykh zasobiv v rynkovykh umovakh* [Accounting for fixed assets in market conditions]. Kyiv: Vseukrainskyi instytut prava i otsinky [in Ukrainian].
13. Bezdushna, Yu.S. (2013). Oblikove zabezpechennia investytsiinoi pryvablyvosti ta bezpeky pidpriemstva y ahrarnoi haluzi [Accounting support of investment attractiveness and security of the enterprise and agrarian industry]. Kyiv: Vseukrainskyi instytut prava i otsinky [in Ukrainian].
14. Shevchuk, V.O. (2013). Aktyvy yak ob'ekty obliku, kontroliu ta analizu: problemy ekoloho-ekonomichnoi identyfikatsii ta interpretatsii [Assets as objects of accounting, control and analysis: problems of environmental and economic identification and interpretation]. *Oblik i finansy*, 1 (59), 66-73 [in Ukrainian].
15. Vernads'kij, V. (2013). *Biosfera i noosfera* [Biosphere and noosphere]. Moscow: Ajris-Press [in Russian].
16. Kenje, F. (2008). *Fiziokraty. Izbrannye jekonomicheskie proizvedeniia* [Physiocrats. Selected economic works]. Moscow: Jeksmo [in Russian].
17. Rudenko, M. (2005). *Enerhiia prohresu. Narysy z fizychnoi ekonomii* [Energy of progress. Essays on physical economics]. Ternopil: Dzhura [in Ukrainian].
18. Zhuk, V.M., Haidutskyi, P.I., Hryniv, L.S., et al. (2013). *Fizychna ekonomiiia u vymirakh teorii i praktyky hospodariuvannia: kolektyvna monohrafiia* [Physical economy in the dimensions of theory and practice of management: a collective monograph]. Lupenko, Yu.O. (Eds.). Kyiv: NNTs «IAE» [in Ukrainian].
19. Khvesyuk, M.A., Bystriakov, I.K., Klynovi, D.V. (2018). Finansovo-ekonomichni mekhanizm kapitalizatsii pryrodnykh resursiv obiednanoi terytorialnoi hromady [Financial and economic mechanism for capitalization of natural resources of the united territorial community]. *Finansy Ukrainy*, (4), 19-40 [in Ukrainian].
20. Verkhovna Rada Ukrainy. (2003). Pro otsinku zemel: Zakon Ukrainy [On land valuation: Law of Ukraine]. Retrieved from <https://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> [in Ukrainian].
21. Metodyka ekspertnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok, zatv. postanovoiu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 11.10.2002 r. № 1531 [Methodology of expert monetary valuation of land: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 11.10.2002, No. 1531]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-p> [in Ukrainian].
22. Baza zemel'nyh resursiv EVOLAND [Land Resources database EVOLAND]. Retrieved from <https://evo.land/ru/for-sale> [in Russian].

Стаття надійшла до редакції 09 грудня 2019 року