

УДК 332.6:338.439.02

*Свиноус І., д.е.н., професор
Білоцерківський національний аграрний університет
isvinous@ukr.net*

*Ємець О., к.е.н., доцент
Прикарпатський національний університет
olaif2005@gmail.com*

*Рудич О., к.е.н., доцент
Білоцерківський інститут неперервної професійної освіти
8282@ukr.net*

*Свиноус Н., доктор філософії в галузі менеджменту, асистент
Білоцерківський національний аграрний університет
Svnadia94@gmail.com*

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В КОНТЕКСТІ ПРОДОВОЛЬЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Анотація. Стаття присвячена розгляду методичних підходів до оцінки земель сільськогосподарського призначення в контексті продовольчого забезпечення аграрними підприємствами. Встановлено, що оцінка землі, як складової національного багатства країни, є порівнянним кількісним та економічним розрахунком її споживчих властивостей та еколого-економічних ефектів використання при різному цільовому призначенні земельних ділянок, як об'єкта оцінки. Доведено, що середня зважена величина підсумкової вартості земельної ділянки визначається шляхом зважування (оцінки переваг і недоліків) кожного методу і отриманих по ньому результатів. Ступінь довіри до величин вартості об'єкта оцінки в рамках порівняльного і дохідного підходів, їх вагове значення визначаються, виходячи з міркувань обґрунтованості цих величин і реальності на ринку нерухомості.

Ключові слова: оцінка, сільськогосподарські угіддя, капіталізація, ринкова вартість, ринок земель сільськогосподарського призначення.

JEL Classification Q15, R14, Q18

*Svynous I., D.Sc., Professor
Bila Tserkva National Agrarian University
isvinous@ukr.net*

*Yemets O., PhD (Economics), Associate Professor
Carpathian National University
olaif2005@gmail.com*

*Rudych O., PhD (Economics), Associate Professor
Bila Tserkva Institute of Continuing Professional Education
8282@ukr.net*

*Svynous N., PhD (Management), Assistant
Bila Tserkva National Agrarian University
Svnadia94@gmail.com*

METHODOLOGICAL APPROACHES TO THE EVALUATION OF AGRICULTURAL LANDS IN THE CONTEXT OF FOOD SUPPLY OF AGRARIAN ENTERPRISES

Abstract. The article is devoted to the consideration of methodical approaches to the assessment of agricultural land in the context of food supply by agricultural enterprises. It has been established that the assessment of land as a component of the country's national wealth is a comparable quantitative and economic calculation of its consumer properties and ecological and economic effects of use for different purposes of land plots as an object of assessment. Studies have shown that prices for agricultural land will be low. There is a threat of landlessness for peasants who want to work on the land, but do not have the funds, so it is necessary to establish a minimum price level for agricultural land, which, in our opinion, should be about 1,500-2,000 dollars. USA for 1 hectare, and this is provided that the land will not be sold to foreigners. When the market price is lower than this limit, the land offered for sale must be bought by the state and sold to the effective owner at a price not lower than the minimum or leased. It was established that the method of capitalization of land rent is carried out by converting monetary income into value using the capitalization coefficient, that is, the share of current income in the total value of the plot. This method can be applied to plots of land, because it is a functional object on which crops are grown annually, and therefore receive certain amounts of income and expenses that are well predicted. The value of a plot is determined mainly by its ability to generate income in the future. Thus, when dividing the net income by the capitalization ratio, the value of the land plot is obtained. It is proven that the weighted average value of the final value of the land plot is determined by weighing (assessing the advantages and disadvantages) of each method and the results obtained by it. The degree of confidence in the values of the value of the object of assessment within the framework of comparative and income approaches, their weighting value is determined based on considerations of the validity of these values and reality on the real estate market.

Key words: assessment, agricultural land, capitalization, market value, agricultural land market.

Постановка проблеми. Нерухоме майно – це фізичні об'єкти з фіксованим місцезнаходженням у просторі і все, що невіддільне з ними і пов'язане як під поверхнею, так і над поверхнею землі або все, що є предметом обслуговування, а також права, інтереси і вигоди, зумовлені володінням об'єктами. Під фізичними об'єктами розуміються нерозривно пов'язані між собою земельні ділянки та розташовані на них будівлі.

Центральною ланкою у системі нерухомого майна виступає земля, що є природним базисом, який створеним природою. Поняття землі, що є джерелом добробуту людини, а також об'єктом економічних відносин, є базовим в теорії та практиці нерухомості. Специфіка даного поняття полягає в тому, що земля є матерією, частиною природи і тільки з розвитком людського суспільства земля стала і предметом праці, і засобом виробництва, і загальним місцем проживання всіх поколінь людей.

Об'єктом економічних відносин у системі нерухомості виступають земельні ділянки, які мають певні споживчі властивості, а також права на них. Земельна ділянка являє собою певну частину поверхні землі, що має своє місце розташування, площу, правовий статус, просторову обмеженість, поставлену на облік до державного земельного кадастру

та Єдиного державного реєстру. Оцінка землі, як складової національного багатства країни, є порівнянним кількісним та економічним розрахунком її споживчих властивостей та еколого-економічних ефектів використання при різному цільовому призначенні земельних ділянок, як об'єкта оцінки. Вартість земельної ділянки або право на неї вимірюється поточною вартістю майбутніх вигод, що ґрунтуються на праві власності або інших правах на земельну ділянку. Вигоди від прав на земельну ділянку реалізуються протягом більш тривалого часу, ніж від прав на поліпшення земельної ділянки, що мають обмежений термін служби. Центральне місце серед усіх категорій займають землі сільськогосподарського призначення, які на ринку нерухомості займають особливий правовий статус.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед основних дослідників проблематики управління земельними ресурсами слід виділити таких учених: Д. Добряк, О. Дорош, О. Дребот, В. Горлачук, В. Кривов, А. Мартин, Л. Новаковський, А. Сохнич, А. Статівка, М. Ступень, А. Третяк, Н. Третяк, М. Федоров, А. Юрченко та ін. Проте, швидкоплинні зміни у функціонуванні земельних відносин, що характеризуються формуванням прозорого ринку земель

сільськогосподарського призначення вимагає оперативного перегляду методичних підходів до оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Формулювання цілей статті. На основі узагальнення досліджень науковців запропонувати заходи по удосконаленню методичних підходів до формуванню грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі за межею поселень, представлені потреб господарства, і навіть призначені цих цілей. У зв'язку з цим пропонується розглянути декілька методичних підходів до визначення ціни землі.

Перший ґрунтується на теоретичній основі про безпосередній зв'язок між орендною платою й ціною землі. У світовій практиці є варіант визначення ціни землі через капіталізацію орендної плати діленням її величини на дисконтну ставку. Рівень останньої в розвинених країнах світу коливається в межах 3-5% і залежить від процентної ставки за користування капіталом [9; 10].

Слід зазначити, що є варіант визначення ціни землі через капіталізацію умовного чистого прибутку з гектара відповідних сільськогосподарських угідь. Однак дослідженнями встановлено, що застосування такого підходу в нинішніх умовах в Україні практично є дуже складним через відсутність необхідної інформації. У цьому випадку методологічний принцип формування ціни землі через капіталізацію величини орендної плати залишається більш прийнятним.

Капіталізацію орендної плати варто здійснювати на процентну ставку (коефіцієнт) за зберігання готівкових коштів на депозитному рахунку. Раціональний орендодавець погоджується на таку величину річної орендної плати, нижня межа якої еквівалентна процентному доходу від збереження готівки на депозитному рахунку в банку в сумі, що дорівнює ціні 1 га землі, зданого в оренду. Про зв'язок цих величин зазначав

В. Петті в праці «Економічні і статистичні роботи» в 1664 р. [1]. Перевага пропонованого підходу полягає в доступності інформації та простоті розрахунку. Опираючись на викладений підхід, розрахуємо ціну землі сільськогосподарського призначення, припустивши, що у 2016 р. вже було дозволено купівлю й продаж цього ресурсу. Тоді ж із розрахунку на 1 га ріллі сільськогосподарські підприємства України виплатили 1640 грн. орендної плати [10].

Для переконання достовірності запропонованого підходу здійснено розрахунок ціни землі в США через капіталізацію її орендної плати та потім зіставлення розрахункової ціни з теперішньою (фактичною) ціною землі у США. Виявлено, що відхилення між розрахунковою та реальною цінами на прикладі 2016 р. становило всього 10,8%, що переконливо свідчить на користь такого методичного підходу. Таким чином, як свідчать розрахунки, ціна 1 га землі сільськогосподарського призначення в Україні в 2016 р. становила б 10933 грн. 428 дол. США).

Водночас слід зазначити, що різниця між цінами 1 га землі у США і в Україні як між фактичними, так і розрахунковими становить 23,6 і 26,2 разів, що пояснюється не недоліками методичного підходу, а різницею економічної ситуації в країнах.

Надзвичайно важливим чинником формування низької ціни землі в Україні є надто високі процентні ставки за користування кредитом, які для сільського господарства становлять 26%, а ставка за зберігання грошових коштів на депозитних рахунках терміном від 1 року і більше – 15–17%, що й унеможливорює високі ціни на землю в нашій країні.

За такого низького рівня цін на ринку землі може з'явитися значна частина «лівих» покупців, які скуповують її не для подальшого використання у сільськогосподарському виробництві, а для вигідного збереження заощаджень з твердою переконаністю, що ціна землі в майбутньому обов'язково буде набагато

вища. На такий метод збереження заощаджень спонукає власне держава через високий рівень інфляційних процесів і нестабільність валютного курсу.

Крім того, слід зазначити, що при знятті мораторію на купівлю-продаж землі рівень цін на землю буде залежати від концептуального вибору розвитку територій.

Підтримка фермерства в Україні є, на нашу думку, найбільш виправдано і купівля земель сільськогосподарського призначення передбачатиметься особам з українським громадянством, які проживають або проживатимуть та здійснюватимуть свою діяльність у межах територіальної одиниці, де розташована їх земля. Саме за таких умов власник землі буде найбільш зацікавлений у підвищенні добробуту відповідної громади, сільських територій, забезпеченні екологічної безпеки, вирішенні соціальних проблем населення тощо.

За умов надання права на купівлю земель сільськогосподарського призначення іноземним громадянам існує висока загроза втрати державності України і перетворення її на сировинний додаток світового ринку, загострення соціально-екологічних проблем сільських територій тощо [2].

Влада Китаю вже у свій час передбачала акумулювання близько 60 млрд. дол. США на купівлю українських чорноземів у разі відміни мораторію на продаж сільськогосподарських земель.

В Україні лише за останні півтора століття відбулися глибокі соціально-психологічні та економічні трансформації від існування вільного ринку землі наприкінці XIX – на початку XX ст. до державної власності на землю за часів колишнього Радянського Союзу. І нині знову країна стоїть на етапі переходу до ринку землі. Слід звернути увагу на досвід функціонування економічного механізму надання землі в заставу в Україні в 1907–1911 рр. Аналіз на прикладі Київської губернії свідчить, що ціна продажу 1 га становила тоді 210 руб., при цьому оцінка 1 га закладеної землі в банку сягала вже

126 руб., розмір позики під закладену землю становив 81 руб., або 64% від оцінної вартості землі, або лише 39% від ринкової ціни землі. Натомість 48-82% землі, яка знаходилася в приватній особистій власності, було закладено і перезакладено під заставу [3]. На цьому потрібно зосередити особливу увагу тому, що подібне співвідношення між ринковою ціною і розміром застави може мати місце і сьогодні, крім того, як свідчать окремі опитування, нині банки не готові брати землю в заставу.

Дослідження показали, що ціни на землі сільськогосподарського призначення будуть низькими. Існує загроза обезземелення селян, які хочуть працювати на землі, але не мають коштів, тому необхідно встановлювати мінімальний рівень ціни на землі сільськогосподарського призначення, який, на нашу думку, має становити близько 1500-2000 дол. США за 1 га, і це за умови, що земля не буде продаватися іноземцям. При встановленні ціни на ринку, нижчої від цієї межі, запропоновану для продажу землю має викупити держава та продати її ефективному власникові за ціною, не нижчою від мінімальної або передати в оренду. За умов, якщо коштів для викупу в держави немає, відкриття ринку землі не на часі.

Особливості земель сільськогосподарського призначення, що класифіковані за перерахованими трьома рівнями, дозволяють побудувати цілісну систему правового режиму цих земель. Регулювання правового режиму земель сільськогосподарського призначення, його виникнення, зміни та диференціація здійснюються виконавчими органами державної влади.

При визначенні вартості земель сільськогосподарського призначення слід дотримуватись основних принципів і методів оцінки землі з урахуванням відмінностей у визначенні доходу. Такі відмінності полягають у: знаходженні складу і структури витрат; розподілі статей доходу й методів його оцінки; виборі елементів порівняння, а також критеріях відбору об'єктів-аналогів.

В основу принципів визначення вартості земель сільськогосподарського призначення покладено правила й моделі економічної поведінки при формуванні вартості товару на вільному ринку. З огляду на це можна виділити чотири групи принципів.

До першої групи входять принципи, засновані на уявленнях користувача, зокрема: принцип очікування, що є розрахунком поточної вартості доходів або інших вигод, які можна отримати від володіння земельною ділянкою в майбутньому. В основі цього принципу лежить теорія зміни вартості грошей у часі. Однак цей принцип не означає, що власник земельної ділянки в буквальному сенсі слова повинен чекати підвищення ціни нерухомості або прибутковості від здачі її в оренду. Він лише відображає те, що використання об'єкта нерухомості, землі, носить принципово тривалий характер; принцип заміщення означає, що розумний покупець не заплатить за даний об'єкт більше, ніж нижча ціна, запитувана за іншу власність з такою ж корисністю.

До другої групи входять принципи, пов'язані з об'єктом власності, зокрема: принцип економічної величини характеризується у визначенні оптимального розміру власності, яку необхідно затратити для отримання максимального прибутку, враховуючи при цьому ринкові умови відповідного регіону; принцип збалансованості свідчить, що будь-якому типові землекористування відповідає оптимальне поєднання різних факторів виробництва, що призводять до максимальної вартості землі; принцип вкладу – при оцінці вартості об'єкта нерухомості потрібно визначити внесок кожного з факторів, а також основних його елементів у формування корисності й вартості об'єкта; принцип поділу майнових прав на земельну ділянку базується на тому, що ринкова вартість земельної ділянки залежить від зміни її цільового призначення, дозволеного використання, прав інших осіб на земельну ділянку; принцип залишкової продуктивності виражається у визначенні чистого доходу від землі, після оплати

витрат на працю, капітал, підприємництво.

Третю групу становлять принципи, пов'язані з ринковим середовищем, зокрема: відповідності полягає в тому, що максимальна вартість об'єкта нерухомості виникає тоді, коли є рівень архітектурної однорідності та спільний характер землекористування [4]; залежності визначає, якою мірою вартість об'єкта оцінки схильна до впливу і сама впливає на природу й величину вартості інших об'єктів; попиту та пропозиції полягає в тому, що ринкова вартість об'єкта залежить від попиту й пропозиції на ринку, а також від конкуренції покупців і продавців. Попит здебільшого прийнято характеризувати за кількістю об'єктів, які покупці протягом певного часу згодні придбати відповідно до умов на ринку. Пропозиція виражається кількістю об'єктів, які в даний момент надані до продажу на ринку за певною ціною [5]. Відповідно рівень цін на ринку визначається співвідношенням попиту й пропозиції.

Виділяються три можливих стани співвідношення попиту і пропозиції: попит перевищує пропозицію, ціни на ринку ростуть, формуються спекулятивні ціни, виникає небезпека протекціонізму й корупції, що ведуть до руйнування ринку; попит і пропозиція рівні, що в результаті ринкових угод формує справедливу ринкову ціну об'єктів нерухомості; пропозиція перевищує попит, ціни падають, виникає стагнація ринку.

Четверта група принципів характеризується ефективним використанням земель сільськогосподарського призначення відповідно до вимог чинного продоохоронного законодавства, є фінансово здійсненним і в результаті якого вартість земельної ділянки буде максимальною [6].

Найбільш ефективно використання може не збігатися з поточним використанням земельної ділянки. При визначенні найбільш ефективного використання враховують: цільове призначення і дозволене використання; способи землекористування в найближчій

околиці оцінюваної земельної ділянки; очікувані зміни на ринку земельних ділянок; теперішнє використання земельної ділянки.

Ринкова вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється в основному методами порівняльного і дохідного підходів. При проведенні оцінних робіт доцільно використовувати всі представлені підходи або обґрунтувати відмову від використання будь-якого з підходів.

При оцінці земельних ділянок сільськогосподарського призначення слід використовувати метод порівняння продажів при використанні порівняльного підходу і метод капіталізації земельної ренти при прибутковому підході.

Метод порівняння продажів – це метод оцінки вартості землі, при якому зіставляються ціни недавно проданих земельних ділянок з оцінюваним об'єктом. Умовою застосування цього методу є наявність достатнього обсягу ринкової інформації. Метод дає найбільш точну розрахункову величину, тому що при порівнянні використовують фактичні ціни за вже продані або раніше оцінювані ділянки.

Для використання методу порівняння продажів потрібно: виявити елементи порівняння, за допомогою яких об'єкт оцінки можна буде порівняти з аналогами. Елементами виступають: місце розташування, ринкові умови, а також фізичні характеристики об'єкта; визначити ступінь і характер відмінностей аналога від оцінюваного об'єкта по кожному з елементів; внести коригування цін; зробити коригування по кожному аналогу; розрахувати підсумкову вартість за допомогою узагальнення скоригованих цін.

Порівняння проводять по одній конкретній ділянці, якщо оцінюваний об'єкт розташований у тому ж районі або в іншому за умови, що елементи порівняння близькі один до одного і розрізняються лише двома-трьома факторами. При оцінці сільгоспугідь як одиницю порівняння використовують ціну за 1 га в грн.

Елементами порівняння можуть

бути:

- ринкові умови. На цьому етапі необхідно визначити, як проводився порівняний продаж за таких же або відмінних ринкових умовах, які можуть змінюватися щоквартально або залишатися стабільними протягом тривалого терміну. З метою збереження порівняння показників вартісної оцінки земель використовується інфляційний індекс, який визначається як співвідношення між рівнем оплати праці, роздрібних, оптових та інших цін продажу сільськогосподарських продуктів;

- місце розташування. Передбачає зміну оцінної вартості ділянки залежно від розташування ринків збуту продукції, якості доріг, транспортних шляхів, віддаленості від об'єктів інженерного забезпечення та інших чинників;

- фізичні характеристики. У процесі порівняльної оцінки виявляються й розглядаються тільки фізичні характеристики поля. Наочно важко врахувати його конфігурацію, ухил, експозицію, агрохімічні, кліматичні умови і рельєф місцевості. Технологічні властивості, а також родючість ґрунту сильно впливають на вартість землі. Чим земля родючіша і краща за технологічними властивостями, тим вона дорожча.

Метод капіталізації земельної ренти здійснюється шляхом перетворення грошового доходу у вартість за допомогою коефіцієнта капіталізації, тобто частки поточного доходу в повній вартості ділянки. Цей метод можна застосовувати до земельних ділянок, тому що це функціональний об'єкт, на якому щорічно вирощують сільськогосподарські культури, а, отже, отримують певні величини доходів і витрат, які добре прогнозовані. Вартість ділянки визначається в основному як її здатність приносити дохід у майбутньому. Таким чином, при розподілі чистого доходу на коефіцієнт капіталізації виходить вартість земельної ділянки.

Розрахунок вартості здійснюється в кілька етапів: розрахунок потенційного валового доходу на основі аналізу грошових надходжень по порівнюваних ділянках за минулі роки у співставних

умовах; калькуляція витрат на майбутній період; відрахування можливих втрат з потенційного валового доходу, приведення розрахункової суми до дійсного валового доходу; визначення чистого валового доходу за допомогою вирахування з дійсного валового доходу амортизаційних відрахувань, а також всіх витрат без обслуговування боргу за іпотечним кредитом; розрахунок коефіцієнта капіталізації; визначення вартості земельної ділянки [7]. Основною складністю методу є визначення коефіцієнта капіталізації. Капіталізація – перерахунок потоку майбутніх доходів у сумі поточної вартості [8].

Пропонуються два способи визначення даного коефіцієнта: розподіл величини земельної ренти за аналогічними земельними ділянками на ціну їх продажу; збільшення безризикової ставки віддачі на капітал на величину премій за ризик, пов'язаний з інвестуванням капіталу в оцінювану земельну ділянку.

У першому способі, якщо є достатній обсяг показників про величину земельної ренти по аналогічних об'єктах і про ціни продажу, можна використовувати ці дані для застосування методу порівняння продажів (за даними про ціни продажів аналогів) або методу капіталізації земельної ренти (капіталізуючи усереднений показник земельної ренти).

У другому способі необхідно звернути увагу на те, що ставка капіталізації повинна враховувати не

тільки дохід на капітал, а й повернення самого капіталу. Згідно з цим ставка капіталізації повинна враховувати надбавку на низьку ліквідність і надбавку на інвестиційний менеджмент. Надбавку на низьку ліквідність необхідно в обов'язковому порядку враховувати в розрахунках, тому що земля має більш низьку ліквідність, ніж цінні папери. Крім того, у багатьох випадках для реалізації земельної ділянки може знадобитися досить тривалий проміжок часу.

Висновки. Ринкова вартість земельної ділянки визначається шляхом узгодження результатів оцінки, отриманих методами порівняльного й дохідного підходів. Середня зважена величина підсумкової вартості земельної ділянки визначається шляхом зважування (оцінки переваг і недоліків) кожного методу і отриманих по ньому результатів. Ступінь довіри до величин вартості об'єкта оцінки в рамках порівняльного і дохідного підходів, їх вагове значення визначаються, виходячи з міркувань обґрунтованості цих величин і реальності на ринку нерухомості.

Ступінь збігу ціни продажу земельної ділянки з його розрахунковою ціною на дату продажу є показником об'єктивності методики й виконання оцінки і особливо – тенденції ринку земель. Тому дуже важливо відстежувати через замовника дати та ціни продажу оцінених земельних ділянок, виділяти в ціні вплив умов продажу та інших неврахованих в оцінці факторів вартості (ціни).

Список використаних джерел

1. Петти В. Экономические и статистические работы. Москва: Государственное социально-экономическое издательство, 1940. 38 с.
2. Шпичак О. М., Боднар О.В., Шпичак О. О. Теоретико-методологічні та практичні основи ціноутворення: монографія. Київ: ЦП Компринт, 2017. 545 с.
3. Шпичак О. М. Сільське господарство України на початку та в кінці ХХ століття. Київ: ІАЕ, 2000. 68 с.
4. Галушко В. П. Економічна оцінка та методичні підходи до оптимізації ціни землі в умовах ринкової економіки. *Вісник Академії праці і соціальних відносин Федерації профспілок України*. 2015. № 12. С. 55-58.
5. Савич В. І., Левандівський О. Т. Організаційні передумови іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників. *Формування ринкової економіки в Україні*. 2012. Вип. 26. Ч. 2. С. 176–181.
6. Покальчук М. Ю., Приліпко В. В. Оцінка землі в Україні: стан, проблеми і перспективи. *Інтернаука*. 2020. № 6(2). С. 69-75.

7. Левандівський О. Т. Зарубіжний досвід підвищення інвестиційної активності сільськогосподарських підприємств. *Агросвіт*. 2019. № 9. С. 10-16.
8. Свиноус І. В., Сало І. А., Трофімова Г. В., Рудич О. О., Свиноус Н. І. Економічні аспекти інвестиційної діяльності в сільському господарстві. *Продовольчі ресурси*. 2021. Т. 9, № 17. С. 233-243.
9. 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. Київ: ДУ ІЕПСР НАН України, 2015. 396 с
10. Жук В. М., Бездушна Ю. С. Капіталізація національного багатства України: землі сільськогосподарського призначення: наукова доповідь. Київ: ЦП Компринт, 2019. 40 с.

References

1. Petti, V. (1940). Economic and statistical work. Moscow: State socio-economic publishing house.
2. Shpychak, O. M., Bodnar, O. V., Shpychak, O. O. (2017). Theoretical, methodological and practical bases of pricing. Kyiv: CP "Comprint".
3. Shpychak, O. M. (2000). Agriculture of Ukraine at the beginning and end of the 20th century. Kyiv: Publishing House "Institute of Agrarian Economics".
4. Halushko, V. P. (2015). Economic assessment and methodical approaches to land price optimization in market economy conditions. *Bulletin of the Academy of Labor and Social Relations of the Federation of Trade Unions of Ukraine*, 12, 55-58.
5. Savych, V. I., Levandivskyi, O. T. (2012). Organizational prerequisites for mortgage crediting of agricultural producers. *Scientific Collection of Ivan Franko Lviv National University "Formation of market economy in Ukraine"*, 26(2), 176-181.
6. Pokalchuk, M. Yu., Prylipko, V. V. (2020). Land valuation in Ukraine: state, problems and prospects. *International Scientific Journal "InterScience"*, 6(2), 69-75.
7. Levandivskyi, O. T. (2019). Foreign experience of increasing the investment activity of agricultural enterprises. *Agroworld*, 9, 10-16.
8. Svinous, I.V., Salo, I.A., Trofimova, H.V., Rudych, O.O., Svinous, N.I. (2021). Economic aspects of investment activity in agriculture. *Food resources*, 9(17), 233-243.
9. Pyrozhkova, S.I., Khvesyka, M.A. (2015). Economic evaluation of the natural wealth of Ukraine. Kyiv: State University of IEPSSR of the National Academy of Sciences of Ukraine.
10. Zhuk, V.M., Bezdushna, Yu.S. (2019). Capitalization of the national wealth of Ukraine: agricultural land: scientific report. Kyiv: CPU "Comprint".