

УДК 332.6

Р. І. Буряк,

д. е. н., доцент кафедри маркетингу та міжнародної торгівлі,
Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ

Б. О. Аврамчук,

аспірант, асистент кафедри геодезії та картографії,

Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ

СУЧАСНА МЕТОДИКА КАПІТАЛІЗАЦІЇ РЕНТНОГО ДОХОДУ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ

R. Buryak,

Doctor of Economics, Associate Professor of the Marketing and International Trade Department,
National university of life and environmental sciences of Ukraine, Kyiv

B. Avramchuk,

Ph.D.-student, Assistant of the Geodesy and Cartography Department,
National university of life and environmental sciences of Ukraine, Kyiv

MODERN METHOD OF CAPITALIZATION OF RENT INCOME IN AGRICULTURE OF UKRAINE

У статті досліджено методи капіталізації чистого операційного або рентного доходу при визначенні вартості земель сільськогосподарського призначення та запропоновано сучасну методику капіталізації рентного доходу в Україні.

Під час проведення роботи було розкрито шляхи капіталізації чистого операційного або рентного доходу та їхні основні складові — чистий операційний або рентний дохід та ставка капіталізації.

У процесі дослідження було обґрунтовано, що при використанні земель сільськогосподарського призначення в поточних умовах, основним джерелом доходу є диференціальний рентний дохід від використання сільськогосподарських угідь, а також наведено його розрахунок у розрізі регіонів України.

Спираючись на поточний стан ринку земель сільськогосподарського призначення та рівень економічного розвитку країни було обґрунтовано та розраховано ставку капіталізації рентного доходу в сільському господарстві України та розраховано значення капіталізованого рентного доходу від використання сільськогосподарських угідь у розрізі регіонів.

The article analyzes the methods of capitalization of net operating or rent income in determining the value of agricultural land and proposes a modern method of capitalization of rent income in Ukraine.

During the work, the ways of capitalization of net operating or rent income were disclosed and their main components — net operating or rent income and capitalization rate.

In the course of the research, it was substantiated that when using agricultural lands under current conditions, the main source of income is differential rent income from the use of agricultural land, as well as its calculation by the regions of Ukraine.

Based on the current state of the agricultural land market and the level of economic development of the country, it was justified and calculated the rate of capitalization of rental income in agriculture of Ukraine and calculated the value of capitalized rent income from the use of agricultural land by the regions.

Ключові слова: вартість, ставка капіталізації, диференціальний рентний дохід, землі сільськогосподарського призначення, депозитна ставка, ставка страхування.

Key words: cost, capitalization rate, differential rent income, agricultural land, deposit rate, insurance rate.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди в Україні проводиться шляхом експертної грошової оцінки. Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі наступних методичних підходів:

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

— зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

— урахування витрат на земельні поліпшення [11, с. 2].

Розглядаючи землі сільськогосподарського призначення, слід відмітити, що значну частину їх в Україні складають землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства, що виділялися як земельні частки (паї), відчуження яких на даний час заборонено чинним законодавством [4, с. 8]. Це в свою чергу зумовлює особливості у визначення вартості земель-

них ділянок сільськогосподарського призначення за допомогою методичного підходу порівняння цін продажу подібних земельних ділянок як найефективнішого при визначенні ринкової вартості нерухомого майна.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Значна кількість науковців, серед яких можна виділити Р. Елі, Г. Хувера, С. Скрімшера, Ф. Бенсона, Н. Норса, Дж. Фокса, вважали метод капіталізації чистого операційного або рентного доходу як одного з найбільш об'єктивних для визначення вартості нерухомості, яка приносить прибуток.

Щодо вітчизняних вчених, то свій вклад у дослідження оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення та капіталізації доходу зробив Заяць В.М. та Кручок С.І.

Крім того у своїх дисертаційних дослідженнях Мартин А.Г., Мельничук В.О. та Шевченко О.В. розглядали розрахунок ставки капіталізації за умов закритого ринку земель сільськогосподарського призначення.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою статті є аналіз та удосконалення сучасної методики визначення та розрахунок ставки капіталізації рентного доходу при використанні земель сільськогосподарського призначення в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Задля забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно обґрунтувати підходи до визначення вартості цих земель. При цьому доцільно використовувати метод капіталізації рентного доходу, оскільки це ефективний метод оцінки дохідних земельних ділянок при відсутності доказової і достатньої інформації про транзакції з ними [5, с. 73].

Головними ускладненнями при використанні цього методу є обґрунтування методики розрахунку диференціального рентного доходу та визначення ставки капіталізації.

Першою складовою даного методу є диференціальний рентний дохід. Одним з джерел доходу також можуть вважатися сільськогосподарські угіддя.

Відмінність джерел отримання доходу із земельних ділянок сільськогосподарського призначення зумовлює виділення у цьому методичному підході двох методів — методу капіталізації земельної ренти, або так званого методу зисків, та методу капіталізації чистого операційного доходу — інвестиційного методу.

Метод зисків виходить з припущення, що право власності на земельну ділянку забезпечує наявність факторного внеску землі. Він виступає джерелом доходів повноважних сторін, від яких залежить та чи інша форма реалізації такого права. Інвестиційний же метод базується на засновку, що придбання ділянки здійснюється з метою отримання доходу від її передачі в оренду (користування) [3, с. 126].

Алгоритм реалізації інвестиційного методу передбачає визначення (на основі аналізу ринку оренди землі) очікуваного доходу власника від здачі земельної ділянки в оренду, вирахування типових для такого оточення витрат власника на її утримання з наступним приведенням визначеного для оцінюваної ділянки чистого операційного доходу власника до відповідної норми дохідності (ставки капіталізації) для землі [3, с. 127].

Визначення типового рівня показників (у т.ч. ставок капіталізації) для подібних земельних ділянок і ґрунтів передбачає моніторинг ринку стосовно співвідношення доходів та витрат (прибутковості певних видів використання сільськогосподарських земель). Для цього оцінювач повинен володіти даними про поточні умови використання та особливості оцінюваних і порівнюваних ділянок [3, с. 126].

При визначенні вартості земельної ділянки за допомогою методу капіталізації чистого операційного або рентного доходу визначають насамперед яким є цей дохід — постійним чи змінним. Це, у свою чергу, впливає на вибір методу капіталізації доходу — пряма або непряма капіталізація.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки і визнається за формулою:

$$U_{ки} = A_o / C_k \quad (1),$$

де: $U_{ки}$ — вартість земельної ділянки визначена шляхом прямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу (у гривнях);

A_o — річний чистий операційний або рентний дохід (у гривнях);

C_k — ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Метод непрямої капіталізації доходу застосовується у випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання земельної ділянки є неоднаковими за величиною або непостійними впродовж визначеного періоду прогнозування. Оцінювання вартості земельної ділянки за допомогою даного методу проводиться за

Таблиця 1. Розрахунок диференціального рентного доходу в розрізі регіонів України станом 2015 р.

Адміністративно-територіальна одиниця	Урожайність, ц/га	Ціна реалізація, грн./ц	Витрати на виробництво, грн./ц	Диференціальна земельна рента, грн./га
Вінницька	46,0	278,2	202,7	3379,8
Волинська	39,4	274,6	183,7	3510,7
Дніпропетровська	32,6	273,4	158,0	3708,9
Донецька	28,5	265,8	180,9	2367,0
Житомирська	41,8	277,4	209,1	2768,8
Закарпатська	37,5	246,1	218,1	966,3
Запорізька	29,0	263,6	168,3	2713,4
Івано-Франківська	45,1	269,2	199,4	3058,1
Київська	51,4	275,4	179,5	4839,1
Кіровоградська	41,0	289,3	172,8	4707,3
Луганська	25,0	243,3	186,0	1385,3
Львівська	45,5	296,0	207,2	3944,3
Миколаївська	30,5	296,5	202,9	2791,4
Одеська	29,2	281,6	198,6	2365,6
Полтавська	57,4	336,9	160,1	10054,7
Рівненська	45,0	298,8	163,2	6029,9
Сумська	56,0	289,4	166,5	6788,0
Тернопільська	49,7	268,0	175,5	4510,0
Харківська	39,6	281,8	179,1	3995,2
Херсонська	33,6	284,3	162,1	4052,8
Хмельницька	53,0	305,4	192,2	5899,3
Черкаська	58,1	307,8	177,2	7487,2
Чернівецька	44,9	246,2	175,8	3082,5
Чернігівська	51,8	304,6	182,6	6225,5
Україна	41,1	291,2	179,0	4537,9

наступною формулою:

$$C_{кн} = \sum_{i=1}^t (D_{oi} / (1 + C_k)^i) \quad (2),$$

де: $C_{кн}$ — вартість земельної ділянки визначена шляхом непрямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу (у гривнях);

D_{oi} — очікуваний чистий дохід за i -й рік (у гривнях);

C_k — ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу);

t — період (у роках), який враховується при непрямої капіталізації чистого доходу.

Згідно з чинним законодавством з оціночної діяльності чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за земельну ділянку. Проте, беручи до уваги стан розвитку земельного та ринку оренди, то деякі земельні ділянки сільськогосподарського призначення не представлені на даних ринках. Тому єдиною доступною інформацією при визначенні вартості земельної ділянки буде та вигода, яку можна отримати від сільськогосподарської діяльності на даній земельній ділянці.

На відміну від нормативної, експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється із використанням рентного доходу без поділу його на складові частини і розраховується на підставі аналізу динаміки типового урожаю сільськогосподарських

культур (табл. 1) (відповідно до родючості ґрунтів у межах земельної ділянки, урожайності культур у розрізі відповідних агрогруп ґрунтів) та цін його реалізації на ринку. Проте можна припустити, що при здійсненні експертної оцінки сільськогосподарських угідь у деяких випадках можуть виникати ситуації, коли розрахунки покажуть надзвичайно низький рівень такого доходу, що може утворюватись на конкретній земельній ділянці і безпосередньо відбиватись на її вартості. Основною причиною даного феномену є характерний для певного часу та суспільства рівень ведення господарювання на відповідній ділянці сільськогосподарського призначення.

Іншою складовою цього

методу є ставка капіталізації.

Ставка капіталізації — це коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення.

Вибір методики та даних для визначення ставки капіталізації є наступним важливим кроком при визначення вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Який, у свою чергу, ускладнюється дефіцитом даних про транзакції щодо купівлі/продажу нерухомого майна на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Мельничук В.О. [7] згрупував основні методи обрахунку ставки капіталізації для визначення вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення наступним чином:

1. Для земельних ділянок умовно вільних від земельних поліпшень:

- a. Метод екстракції.
- b. Метод кумулятивної побудови.
- c. Метод державного індексу.
- d. Метод порівняльного аналізу.
- e. Інші методи (зв'язних інвестицій, Елвуда тощо).

2. Для земельних ділянок з наявними поліпшеннями:

- a. Метод екстракції.
- b. Метод зважування ставок капіталізації.
- c. Визначення загальної ставки капіталізації за допомогою методів Рінга, Інвуда, Хоскольда [7, с. 67].

Найпоширенішим і закріпленим чинними нормативно-правовими документами з оціночної діяльності методом визначення ставки капіталізації є метод екстракції.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 "Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо) [9, с. 2].

Згідно з цим методом на основі аналізу зібраних на ринку даних про співвідношення орендної плати до ціни продажу земельних ділянок, що не містять земельних поліпшень, ставку капіталізації (C_k) розраховують як частку чистого доходу (Doa) у ціні продажу подібної земельної ділянки за ринкових умов ($Ц_{ан}$):

$$C_k = \frac{D_{oa}}{Ц_{ан}} \quad (3).$$

Указаний метод також широко використовують при обчисленні загальної ставки капіталізації для земельних ділянок, які містять поліпшення ($C_{кз}$), шляхом ділення чистого операційного доходу з поліпшеної земельної ділянки ($Doпд$) на ринкову вартість єдиного об'єкта нерухомості ($B_{ро}$):

$$C_{кз} = \frac{D_{опд}}{B_{ро}} \quad (4).$$

Слід зазначити, що якщо в силу низької активності ринку відсутні дані щодо цін продажів подібних земельних ділянок (що є актуальним на цей час), або переважають угоди на основі родинних чи неформальних зв'язків, то це ускладнює вибір адекватних ставок капіталізації [3, с. 130].

Суть методу кумулятивної побудови полягає в тому, що ставку капіталізації розраховують із використанням безризикової ставки як базової з додаванням компенсації за різного роду ризику (галузевий, регіональний, фінансовий тощо), низьку ліквідність, а також можливість зниження вартості земельної ділянки. Кількість таких

прибавок, які обчислюють при визначенні ставки капіталізації, може бути різною, оскільки їхній розмір встановлюють для конкретного об'єкта на дату оцінки з урахуванням впливу ряду чинників, що відображають конкретні ринкові умови.

Ставку капіталізації за допомогою методу державного індексу при здійсненні експертної оцінки не визначають. Зазначений метод застосовують лише при нормативній грошовій оцінці сільськогосподарських угідь*.

Порівняльний аналіз дохідності — ще один закріплений у законодавстві метод обчислення ставки капіталізації, який передбачає розгляд земельної ділянки як різновиду грошового капіталу й відповідно розрахунок коефіцієнта капіталізації, виходячи з характеристик грошового ринку на дату оцінки. Критерієм ефективності вкладень капіталу є відсоткова ставка по інвестиціях, що характеризуються зіставним рівнем ризику.

У зв'язку з тим, що більшість методів розрахунку ставки капіталізації не враховують сучасних умов розвитку ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення і не відображають певних особливостей розвитку фінансового ринку України, трансформаційних процесів, які відбуваються в економіці країни, тощо [7, с. 61], то в цьому разі ми використовуємо метод кумулятивної побудови (табл. 2), який дозволяє розрахувати ставку капіталізації за відсутності даних про ринкові ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення — через суму безризикової ставки (деPOSITної ставки за довгостроковими валютними депозитами комерційних структур) та ризику сільського господарства (стандартний страховий тариф для агростраховання) [1; 13, с. 94] за формулою:

$$C_k = B_k + G_p \quad (5),$$

де C_k — ставка капіталізації рентного доходу від використання сільськогосподарських угідь, %;

B_k — безризикова відсоткова ставка, %;

G_p — ризик сільського господарства, %.

Методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, враховує майбутні очікування відносно згаданих доходів, що є його основним позитивним моментом. Проте складність обчислення й обмеженість інформації, що стосується об'єкта оцінки, є головними недоліками цього методичного підходу [7, с. 61].

Варто зазначити, що при такому методі можуть застосовуватись і інші коефіцієнти, в залежності від ризиків, які беруться до уваги (ри-

Примітка. *Згідно з чинним нормативно-правовим законодавством, покликаним регулювати нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, термін капіталізації становить 33 роки для цього виду земельних угідь [7; 8].

Таблиця 2. Розрахунок ставки капіталізації та середньої вартості 1 га земель сільськогосподарського призначення в розрізі регіонів України станом на 2015 р.

Адміністративно-територіальна одиниця	Депозитна ставка за гривневими депозитами нефінансових корпорацій станом на 2015 р., %	Середній стандартний страховий тариф агрострахування, %	Ставка капіталізації розрахована методом кумулятивної побудови, %	Диференціальний рентний дохід, грн./га	Середня вартість 1 га сільськогосподарських угідь, грн./га
Вінницька	14,6	7,1	21,7	3379,8	15574,9
Волинська	14,6	7,5	22,1	3510,7	15885,3
Дніпропетровська	14,6	12,0	26,6	3708,9	13943,2
Донецька	14,6	9,8	24,4	2367,0	9700,6
Житомирська	14,6	8,8	23,4	2768,8	11832,4
Закарпатська	14,6	12,5	27,1	966,3	3565,8
Запорізька	14,6	10,0	24,6	2713,4	11030,3
Івано-Франківська	14,6	8,4	23,0	3058,1	13295,9
Київська	14,6	8,4	23,0	4839,1	21039,4
Кіровоградська	14,6	10,3	24,9	4707,3	18904,8
Луганська	14,6	12,9	27,5	1385,3	5037,3
Львівська	14,6	8,7	23,3	3944,3	16928,3
Миколаївська	14,6	13,4	28,0	2791,4	9969,3
Одеська	14,6	10,1	24,7	2365,6	9577,4
Полтавська	14,6	11,9	26,5	10054,7	37942,3
Рівненська	14,6	6,6	21,2	6029,9	28443,0
Сумська	14,6	11,5	26,1	6788,0	26007,8
Тернопільська	14,6	8,7	23,3	4510,0	19356,3
Харківська	14,6	13,4	28,0	3995,2	14268,6
Херсонська	14,6	13,1	27,7	4052,8	14631,0
Хмельницька	14,6	7,7	22,3	5899,3	26454,4
Черкаська	14,6	8,3	22,9	7487,2	32695,3
Чернівецька	14,6	11,0	25,6	3082,5	12040,9
Чернігівська	14,6	9,8	24,4	6225,5	25514,5
Україна	14,6	10,1	24,7	4537,9	18371,9

зик зміни ціни на землю; ризики, що пов'язані з передачею земельної ділянки в оренду; ризик ліквідності земельної ділянки).

ВИСНОВКИ

Зважаючи на сучасний стан ринку земель сільськогосподарського призначення, при якому більшість транзакцій, які проводяться — це договори оренди, а вартість землі неможливо визначити методом порівняння подібних земельних ділянок, основним методом розрахунку ставки капіталізації для визначення вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення є метод кумулятивної побудови.

Розрахувавши за цим методом ставки капіталізації та вартість 1 га сільськогосподарських угідь по регіонах України, було визначено, що середня ціна становить 18371,9 грн./га, що дорівнює 840,8 \$/га за курсом та даними 2015 р. Для порівняння, у 2012 р. Мартином А.Г. було проведено подібний розрахунок, результат якого показав середню вартість 2356,1 грн./га або 294,1 \$/га [6, с. 232]. Таким чином, можна сказати, що ставка капіталізації, так само як і диференціальна земельна рента, потребують постійного оновлення розрахунків з урахуванням поточного рівня ведення сільськогосподарства, стану економіки країни, від якого залежать депозитні ставки та ставки страхування урожаїв сільськогосподарських культур.

Література:

1. Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру. Середня вартість оренди сільгоспземель в Україні у розрізі регіонів, 2015 [Електронний ресурс]. — Режим доступу <http://land.gov.ua/info/serednia-vartist-orendy-silhospzemel-v-ukraini-u-rozrizi-rehioniv/>
2. Закон України "Про оцінку земель" від 11.12.2003 № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України від 09.04.2004 — 2004 р., № 15, стаття 229.
3. Заяць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія / Заяць Віктор Мефодійович. — К.: ННЦ ІАЕ, 2011. — 390 с.
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.
5. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. — К.: Урожай, 2003. — 208 с.
6. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні [Текст]: дис. на здобуття наукового ступеня док. екон. наук: 08.00.06: захищена 29.06.2016 / Мартин А.Г. — К., 2013. — 404 с.
7. Мельничук В.О. Економічні засади експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення [Текст]: дис. на здобуття наукового ступеня канд. екон. наук: 08.00.06: захищена 03.03.2009 / Мельничук В.О. — К., 2009. — 260 с.

8. Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 "Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.

9. Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 "Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.

10. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 "Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна"" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.

11. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.

12. Стандартні страхові тарифи для страхування посівів та майбутнього врожаю озимих зернових сільськогосподарських культур з державною підтримкою від сільськогосподарських ризиків на весь період вирощування (страховий продукт 1) [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0716-14/page>.

13. Шевченко О.В. Економічна ефективність ґрунтоохоронних заходів при використанні земель сільськогосподарського призначення [Текст]: дис. на здобуття наукового ступеня канд. екон. наук: 08.00.06: захищена 29.06.2016 / Шевченко О.В. — К., 2016. — 327 с.

References:

1. The official site of The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2015), "Average rent value of agricultural land", available at: <http://land.gov.ua/info/serednia-vartistorendy-silhospzemel-v-ukraini-u-rozrizi-rehioniv/> (Accessed 15 July 2017).

2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2004), The Law of Ukraine "On land appraisal", Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, vol. 15, p. 229.

3. Zaiats', V.M. (2011), Rozvytok rynku sil's'kohospodars'kykh zemel': monohrafiia [Development of agricultural land market: monograph], NNTs IAE, Kyiv, Ukraine.

4. The Verkhovna Rada of Ukraine (2002), The Law of Ukraine "Land Code of Ukraine", Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, vol. 3—4, p. 27.

5. Kruchok, S.I. (2003), Ipotechne kredytuvannya: ievropejs'ka praktyka ta perspektyvy rozvytku v Ukraini [Mortgage lending: European practice and prospects of development in Ukraine], Urozhaj, Kyiv, Ukraine.

6. Martyn, A.G. (2013), "Regulation of land market in Ukraine", Abstract of Ph.D. dissertation, Economics of Nature Use and Environmental Protection, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv, Ukraine.

7. Mel'nychuk, V.O. (2009) "Economic principles of expert monetary valuation of agricultural land", Abstract of Ph.D. dissertation, Economics of Nature Use and Environmental Protection, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv, Ukraine.

8. Cabinet of Ministers of Ukraine (1995), "Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 213 "On the Methodology of normative monetary valuation of agricultural land and settlements", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF> (Accessed 10 July 2017).

9. Cabinet of Ministers of Ukraine (2003), "Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 1440 "On Approval of National Standard No. 1: "General Principles of Appraisal of Property and Property Rights", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (Accessed 10 July 2017).

10. Cabinet of Ministers of Ukraine (2004), "Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 1442 "On Approval of the National Standard No. 2: Estimation of Real Estate", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> (Accessed 10 July 2017).

11. Cabinet of Ministers of Ukraine (2002), "Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 1531 "On the expert monetary valuation of land parcels", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> (Accessed 05 July 2017).

12. Ministry of Agripolicy and production of Ukraine (2016), "Standard insurance rates for crop insurance and future harvest of winter crops with public support from agricultural risks for the entire period of cultivation (insurance product 1)", available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0716-14/page> (Accessed 21 July 2017).

13. Shevchenko, O.V. (2016), "Economic efficiency of soil protection measures in the use of agricultural land", Abstract of Ph.D. dissertation, Economics of Nature Use and Environmental Protection, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv, Ukraine. *Стаття надійшла до редакції 31.07.2017 р.*