



**Німецько-Український Аграрний Діалог**  
**Інститут економічних досліджень та політичних консультацій**

Серія консультативних робіт [AgPP No.32]

**Скільки коштує українська земля? Очікувана вартість земель сільськогосподарського призначення після зняття мораторію**

Олег Нів'євський  
Сергій Кандул

Київ, березень 2011

## **Про Інститут економічних досліджень та політичних консультацій**

Інститут економічних досліджень та політичних консультацій (ІЕД) - провідний український аналітичний центр, що спеціалізується на економічних дослідженнях та консультаціях з питань економічної політики. ІЕД був заснований у жовтні 1999 року провідними українськими політиками та Німецькою консультативною групою з питань економічних реформ.

Місія ІЕД вироблення альтернативного погляду на ключові проблеми суспільного та економічного розвитку України. В рамках місії ІЕД націлює свою діяльність на надання висококваліфікованої експертної оцінки в галузі економіки й економічної політики, бути реальним чинником формування громадської думки шляхом організації відкритого публічного діалогу та сприяти розвитку економічних та суспільних наук, і стимулювати розвиток дослідницької спільноти України.

### **Інститут економічних досліджень та політичних консультацій**

Рейтарська 8/5 А, 01034 Київ

Тел: +38044 / 278 63 42

Факс: +38044 / 278 63 36

[institute@ier.kiev.ua](mailto:institute@ier.kiev.ua)

<http://www.ier.com.ua>

## **Про проект "Німецько-Український Аграрний Діалог"**

Німецько-Український Аграрний Діалог надає консультації представникам державної влади в Україні та представникам бізнес-асоціацій щодо реформування законодавства та аграрної політики, враховуючи міжнародний досвід Німеччини та інших країн, а також світової спільноти (ЄС, СОТ) згідно принципів ринкової економіки. Проект фінансується федеральним Міністерством продовольства, сільського господарства та захисту споживачів ФРН в рамках Програми Співробітництва та Центром міжнародної міграції.

### **Німецько-Український Аграрний Діалог**

Рейтарська 8/5 А, 01034 Київ

Тел: +38044 / 235 75 02

Факс: +38044 / 278 63 36

[agro@ier.kiev.ua](mailto:agro@ier.kiev.ua)

<http://www.ier.com.ua>

## Перелік останніх консультативних робіт

- Проблема волатильності цін на аграрну продукцію. Анна Кузнецова, Олег Нів'євський та Хайнц Штрубенхофф, Консультативна робота №34 (публікація очікується)
- Переробка давальницького цукру-сирцю – зважена політика? Олег Нів'євський, Анна Кузнецова, Сергій Кандул та Хайнц Штрубенхофф. Консультативна робота №33, березень 2011
- Чому сільськогосподарські виробники втрачають величезні можливості внаслідок державних монополій: міжнародний та український досвід. Олег Нів'євський, Сергій Кандул та Хайнц Штрубенхофф, березень 2011
- Використання соломи в Україні: можливості та перспективи. Анна Кузнецова, Консультативна робота AgPP31, вересень 2010
- Вимоги сталості виробництва біопалива в ЄС: наслідки для українських виробників сировини. Сергій Кандул, Консультативна робота AgPP29, квітень 2010
- Інформаційна система та аграрна освіта в Україні - заклик до реформ. Ульріх Кьостер, Крістофер Шуманн та Апекс Ліссітса. Консультативна робота AgPP30, вересень 2010
- Біогаз та «зелені тарифи» в Україні – чи вигідне інвестування? Анна Кузнецова та Катерина Куценко. Консультативна робота AgPP26, січень 2010
- Соціальний захист населення шляхом регулювання торгівельних надбавок та цін на продуктах харчування – чи досягнута мета Закону № 1447-VI? Юстина Ярошевська, Сергій Кандул, Вольфрам Ребок та Хайнц Штрубенхофф. Консультативна робота AgPP28, листопад 2009
- Фінансова криза та сільське господарство України: вплив та протидія. Сергій Кандул. Консультативна робота AgPP27, листопад 2009
- Вибір України стосовно політики по генетично-модифікованим організмам: модель ЄС чи США? Юстина Ярошевська. Консультативна робота AgPP25, червень 2009
- Політика України у сфері сільського господарства, біоенергетики та харчової промисловості – дослідження, висновки та рекомендації. Під ред. Хайнца Штрубенхоффа, Ігора Бурковського та Вероніки Мовчан, березень 2009

---

Консультативні роботи та наукові матеріали у відкритому доступі: [http://www.ier.com.ua/ua/archives\\_papers.php](http://www.ier.com.ua/ua/archives_papers.php). За більш детальною інформацією з питань підписки на наші регулярні видання звертайтеся до Ірини Славінської: [slavinska@ier.kiev.ua](mailto:slavinska@ier.kiev.ua).



Автори висловлюють щиру подяку пану Хубертусу Нессельроде за проведення масштабного опитування про ціни на сільськогосподарські землі у світі під час його перебування в нашому інституті у грудні 2010 року.

## **Зміст**

Резюме .....	4
Вступ .....	7
1. Фактори, що визначають вартість землі .....	8
2. Методології визначення ціни на сільськогосподарські землі .....	9
3. Економічна оцінка вартості сільськогосподарської землі в Україні .....	12
3.1 Оцінки вартості сільськогосподарських земель .....	12
3.2 Обговорення результатів .....	15
4. Висновки .....	17
Перелік посилань .....	18
Додаток А. Ціни на сільськогосподарську землю за різних ставок капіталізації .....	19
Додаток Б. Ціна на землі сільськогосподарського призначення: результати опитування та порівняння даних по країнах світу .....	20
Додаток В. Нормативна грошова оцінка землі в Україні .....	22
Додаток Г. Карта якості земель світу .....	23

## Вступ

Сільськогосподарські землі є ключовим активом в аграрному секторі. Капітал, знання, праця та земля є найбільш важливими факторами виробництва. Для забезпечення оптимального розподілу землі між користувачами, ринки земель та політика мають вибудовуватися таким чином, щоби виробники отримували правильну мотивацію. В ринковій економіці функціонування ринку землі означає, що угіддя обробляються тими, хто здатен забезпечити їх найбільш продуктивне використання. З часом земля має перейти до найкращих господарств. Відсутність функціонального ринку землі в Україні вважається стримуючим фактором розвитку сільського господарства. Запровадження приватної власності на землю у 1992 році відбулося з одночасною заборонаю відчуження земель сільськогосподарського призначення<sup>1</sup>. На законодавчому рівні з 1998 року власники земельних ділянок мали право їх продавати, доки у 2001 році у Земельному кодексі знову не з'явився мораторій, якій продовжувався декілька разів та фактично унеможлиблює угоди купівлі-продажу. У перехідних положеннях кодексу<sup>2</sup> визначено умови зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення - прийняття закону про ринок земель та земельний кадастр – з обмеженням «не раніше 1 січня 2012 року»<sup>3</sup>. Економічними наслідками існування мораторію стали сповільнення структурних перетворень в секторі, нижчий рівень фінансування та інвестицій, що призводить до гальмування зростання та перспективи розвитку сільського господарства та харчової промисловості.

У новому уряді неодноразово офіційно підтверджували готовність зняти мораторій до кінця 2012 року. Відхилення законопроекту №7541 підтверджує ці наміри. Цим законопроектом зокрема передбачалося продовження дії мораторію на продаж та внески земельних ділянок до статутних фондів підприємств до 1 січня 2015 року.

Ці дії та ставлення посадовців породили дискусію про можливий рівень цін на землю після зняття мораторію. У цій роботі до зростаючої кількості досліджень в Україні<sup>4</sup> ми додаємо розрахунки, оцінивши вартість сільськогосподарської землі на основі фактичних показників діяльності сільськогосподарських підприємств. Проте ми не робимо точних прогнозів щодо майбутньої ціни на землю, оскільки існує багато факторів, які неможливо врахувати під час економічного аналізу. Для ринків характерні як фундаментальні, так і спекулятивні риси, підкріплені фактами та психологічними особливостями, що призводить до поведінки, яку складно описати як «раціональну». Ми обговорюємо фундаментальні фактори, які дають змогу оцінити рівень вартості землі та очікування щодо величини таких параметрів у майбутньому.

Робота починається з пояснення факторів, які впливають на вартість сільськогосподарських земель, продовжується розглядом наявних економічних методів розрахунку вартості землі, на основі яких проводиться розрахунок вартості землі в Україні. Робота закінчується висновками для покупців та продавців землі та посадовців.

---

<sup>1</sup> Стаття 17 Земельного кодексу No.2196-XII від 13 березня 1992 року забороняла протягом 6 років відчуження сільськогосподарських земельних ділянок, отриманих від місцевих рад, у будь-який спосіб крім успадкування, тобто до 1998 року.

<sup>2</sup> Див. пункт 15 Розділу X Земельного кодексу України No.2768-III від 25 жовтня 2001 року.

<sup>3</sup> Законопроект «Про ринок земель» № #2143 відкликано 11 березня, останні законопроекти про ринок земель #2141-1 #2124-2 відхилено 17 березня 2011; Законопроект #8077 «Про земельний кадастр» зареєстрований у Верховній раді для першого читання 15 лютого 2011 року

<sup>4</sup> Див. наприклад von Sramon-Taubadel and Striwe (2001), Кун та Дем'яненко (2004), Дем'яненко (2005), Дем'яненко (2009); Федорченко та Янов (2009)

## 1. ФАКТОРИ, ЩО ВИЗНАЧАЮТЬ ВАРТІСТЬ ЗЕМЛІ

В ринковій економіці сільськогосподарські землі не мають фіксованої вартості. Їхня ціна змінюється під впливом великої кількості факторів. Ці фактори включають не лише фізичні властивості ґрунту. Емпіричні дослідження виділяють наступні чинники ціноутворення на землю (див, наприклад Just and Mironowski, 1993):

1. Дохід на землю (фактична чи очікувана) або рента;
2. Альтернативні витрати капіталу;
3. Інфляція.

Найбільш широко як чинник ціноутворення на землю визнається очікуваний дохід на землю або рента. Рента є залишковим доходом від використання землі після врахування усіх витрат землеробства, який утворюється внаслідок реалізації вирощеної на цій землі продукції. Економісти називають таку ренту ціною, яку фермер готовий заплатити за використання додаткового гектара землі протягом одного року. Така рента в свою чергу визначається цілим комплексом факторів, серед яких а) наявність капіталу та праці, б) агрохімічні характеристики угідь, в) розташування, г) ціни на вирощену продукцію, д) управлінські навички, е) політичні заходи та ін. Чим вищий рівень граничних доходів на землю, тим більше за цю ділянку готовий платити землекористувач. Звичайно існуватиме зв'язок між величиною цієї ренти та ціною купівлі землі, яку землекористувач готовий заплатити за право постійного користування. Це означає, що раціональний землекористувач буде готовий заплатити за землю ту суму, яка не перевищує усієї величини очікуваних річних залишкових доходів на землю з гектара, визначеною для поточного року та всіх наступних років.

Раціональний землекористувач чи інвестор, який розглядає можливість купівлі землі, зіставляє грошовий потік очікуваних залишкових доходів на землю з альтернативними витратами капіталу або альтернативним доходом від нерухомості чи фінансових інвестицій. Ставка капіталізації чи дисконтування відображає величину таких альтернативних витрат. Найбільш важливим серед цих альтернативних інвестицій є дохід від безризикових інвестицій у державні цінні папери. Крім того, інвестор імовірно враховуватиме певну премію за ризик, яку включатиметься до ставки дисконтування. Вищі відсоткові ставки, вищі премії за ризик та нижча очікувана продуктивність землі знижують вартість землі.

Купівля землі може також розглядатися як захист від інфляції чи спосіб контролю за надмірними витратами (Liabson (1997)<sup>5</sup>). Реальні активи, такі як природні ресурси, продукція сільського господарства та земельні ділянки забезпечують кращий захист від інфляції, аніж фінансові інструменти. Тому якщо інвестори очікують зростання рівня інфляції, вони бажатимуть збільшити обсяги купівлі реальних активів, у тому числі землі, відносно фінансових активів.

---

<sup>5</sup> Інвестори, які усвідомлюють проблему самоконтролю, можуть навмисне купувати менш ліквідні активи для запобігання надмірним витратам. Небажані низькі рівні заощаджень частіше трапляються за умов зростання рівня інфляції. Тому вищий рівень інфляції може призвести до зростання попиту на землю, а отже підвищувати ціну на неї.

Сільськогосподарські землі найчастіше приносять дохід у вигляді зростання капіталу. Оподаткування цих доходів у порівнянні зі звичайним грошовим доходом (заробітною платою) може впливати на криву попиту на сільськогосподарські землі.

Інші сектори економіки також мають вплив на вартість сільськогосподарських земель. Це особливо відчувається на територіях, близьких до урбаністичних зон, де урбаністичні центри потребують землі для власного розширення. Зміна попиту на землю як об'єкт інвестування чи державної програми створення охоронних зон чи розвитку інфраструктури також мають певне значення.

## 2. МЕТОДОЛОГІЇ ВИЗНАЧЕННЯ ЦІНИ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗЕМЛІ

Існує багато фінансових та економічних підходів до оцінки цін на фактори виробництва в сільському господарстві. Сільськогосподарські активи зазвичай оцінюють одним з трьох наступних методів: а) метод ринкових даних (порівняння)<sup>6</sup>, б) метод витрат (на поліпшення)<sup>7</sup>, в) метод капіталізації доходу (див Smith, 1990). Перші два методи можуть застосовуватися лише за умов повноцінного ринку землі.

В літературі найбільш прийнятним поясненням ціни на сільськогосподарські землі є очікуваний дохід (рента) (Just and Miranowski, 1993). Саме на цьому базується метод капіталізації доходу, основна ідея якого полягає у тому, що раціональний землекористувач готовий заплатити не більше ніж суму усіх залишкових доходів на землю, які можна отримати з гектара землі протягом цього та наступних років. Звичайно очікуваний дохід майбутніх періодів має дисконтуватися для визначення теперішньої вартості, оскільки одна гривня доходу у майбутньому коштує менше ніж одна гривня сьогодні. Математично для виведення ціни гектара сільськогосподарської землі ( $P_p$ ), знаючи ренту ( $P_r$ ), використовують наступну формулу<sup>8</sup>

$$P_p = \frac{P_r}{\text{discount rate } (i) - \text{growth rate } (r)} \quad (1)$$

Де різницю між ставкою дисконтування ( $i$ ) та темпом зростання доходу ( $r$ ) часто називають ставкою капіталізації. Така модель звичайно значно спрощує дійсність; пропри це вона дозволяє інтегрувати декілька важливих факторів ціноутворення та достатньо їх апроксимувати для надання можливості прийняття проінформованих інвестиційних рішень. У цій моделі для позначення залишкового рентного доходу використовують загальну маржу<sup>9</sup>.

<sup>6</sup>Метод ринкових даних зосереджений на аналізі та інтерпретації обставин продажу земельної ділянки. Кожен актив, що оцінюється, порівнюється з подібними активом та робляться відповідні поправки ціни, які мають відображувати відмінності у характеристиках земельних ділянок. Суть цього методу полягає у виборі максимальної кількості схожих земельних ділянок та цін реалізованих угод купівлі-продажу. З-поміж характеристик, які впливають на ціну, особливу увагу звертають на обмеження землекористування, особливості розташування ділянки (кліматична зона, витрати на транспортування, доступ до системи збуту, час продажу схожих ділянок, соціо-демографічні фактори) та якість земельних ділянок (розмір та конфігурація), рівень ерозії, амеліорація, режим паводків, напрям вітрів, якість ґрунту (родючість). Цей метод не може повністю використовуватися в Україні внаслідок дії обмежень на операції з землями сільськогосподарського призначення.

<sup>7</sup> Використовуючи метод зіставлення витрат, оцінювач аналізує компоненти відповідного активу та оцінює ринкові витрати на заміщення його подібним активом зі схожими властивостями та вартістю. Землю розподіляють на декілька класів згідно з їх вартістю на ринку. Поліпшення (будівлі) враховуються за вартістю повного відновлення за вирахуванням амортизації. Вартість поліпшеної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшених частин та витрат на створення таких поліпшень. Застосування такого підходу ускладнюється в умовах України, оскільки базується на деталізованих даних про поліпшені земельні ділянки.

<sup>8</sup> Для більш детального виведення цієї формули, див. Ross-Westferfield-Jaffe, 2002, стр 82.

<sup>9</sup> Залишковий дохід від використання земельної ділянки утворюється внаслідок реалізації вирощеної на ній продукції після вирахування змінних витрат.

Розрахунок загальної маржі простий та добре відомий фермерам. Досвід багатьох країн свідчить про те, що рішення про інвестування в землю приймається з урахування цього показника як верхньої межі ціни пропозиції. У довгостроковому періоді, все більшого значення набуватимуть фіксовані витрати.

Ставка дисконтування показує альтернативні витрати від володіння активом, тобто відсотковий дохід, який захоче мати інвестор від володіння цим активом. Нижча ставка дисконтування вказує на нижчі альтернативні витрати та збільшує ціну, яку готові заплатити за актив. У країнах з нижчою відсотковою ставкою, інвестори готові платити більше за сільськогосподарські землі, і навпаки - вищі ставки означатимуть меншу ціну. Традиційно за ставку дисконтування приймається відсотковий безризиковий (гарантований) дохід від цінних паперів з поправкою на ризик, з яким асоціюється купівля сільськогосподарської ділянки. Таким безризиковим доходом найчастіше вважається дохід від державних цінних паперів (облігацій). Ставка дисконтування має бути вищою за цей відсотковий дохід, оскільки дохід від використання землі є більш ризиковим у порівнянні з державними цінними паперами. Поправка на ризик означає, що ставка дисконтування, що береться до уваги, буде вищою від відсотку за безризиковими цінними паперами. У країнах з високим ступенем виробничих, ринкових та політичних ризиків, необхідно робити більшу поправку на ризик. За таким умов ціна пропозиції сільськогосподарських угідь буде меншою.

Темп зростання доходу – це очікуваний відсоток зростання доходу від використання землі. Таке зростання може відбуватися за рахунок зростання продуктивності. Малоімовірно, що власник земельної ділянки зможе отримати усі вигоди від зростання продуктивності, оскільки постачальники факторів виробництва теж мають отримати частину цього додаткового доходу.

Існують інші джерела зростання доходу від використання землі. Дохід може зрости у тому випадку, коли ціни на продукцію зростають швидше за ціни на виробничі ресурси. Нині багато дослідників погоджуються з тим, що ера падіння реальних цін на сільськогосподарську продукцію скінчилася, і цілий ряд факторів, включаючи зростання кількості населення та доходів, зміну клімату, та обмежені можливості зростання продуктивності та розширення сільськогосподарських угідь, призведе до тенденції зростання цін на сільськогосподарську продукцію (з короткостроковими коливаннями) у найближчі десятиліття. Втім, цій тенденції очевидно буде протидіяти декілька важливих факторів, які змушують переглядати прогнози щодо галопуючого зростання цін на продовольство. Постачальники виробничих ресурсів також отримують певну частину додаткового прибутку, оскільки фактори, що спричиняють зростання попиту на готову продукцію, також формують попит на фактори виробництва (для більш детального обговорення див. von Cramon-Taubadel and Nivievskiy, 2010). Іншою пересторогою для таких прогнозів є аграрна політика, яка зараз впроваджується в Україні. Наприклад, введення квотування експорту зернових чи спроби уряду монополізувати експорт зернових суттєво знижують закупівельні ціни для виробників та не дозволяють їм скористатися зростанням цін на світових ринках. Це ставить під сумнів можливість зростання доходів від використання землі в Україні внаслідок світового тренду до зростання цін на сільськогосподарську продукцію.

Важливе зауваження до моделі капіталізації доходу полягає у тому, що вона безпосередньо пов'язана з співвідношенням ціни купівлі до доходу ( $P/E$ ). Це співвідношення можна знайти з формули (1), поділивши ціну купівлі ( $P_p$ ) на ренту, тобто  $P/E = 1 / (\text{discount rate } (i) - \text{growth rate } (r))$ . Таким чином, показник «ціна до доходу» є обер-

ним до ставки капіталізації. Наприклад, якщо ставка дисконтування дорівнює 8%, а очікуваний темп зростання доходу 3%, то ставка капіталізації складе 5%, а співвідношення ціни купівлі до доходу 20.

#### *Методика нормативної грошової оцінки землі в Україні*

Оскільки сьогодні торгівлю землями сільськогосподарського призначення в Україні заборонено, земля не має ринкової ціни. Натомість застосовується так звана нормативна грошова оцінка землі. Її використовують для визначення земельного податку, державного мита при операціях міни, успадкування та дарування, а також для визначення орендної плати за землі державної чи комунальної власності, оцінки втрат сільськогосподарського виробництва (питання компенсації) та розробки механізмів раціонального використання та охорони земель. Базова формула для визначення нормативної оцінки землі використовує рентний дохід від реалізації зернових, яка потім корегується з врахуванням розташування та родючості<sup>10</sup>. Для визначення вартості ріллі, застосовують дві основні формули:

$$V_N = R * P * T \quad (2)$$

$$R = (Y * P - C - C * M) / P \quad (3)$$

$V_N$  - Нормативна грошова оцінка ріллі, грн/га;

$R$  - Рентний дохід з одного гектара ріллі, центнерів;

$P$  - Ціна реалізації 1 центнера зерна, грн;

$T$  - Період капіталізації, 33 роки;

$Y$  - Урожайність, центнерів з гектара;

$C$  - Витрати виробництва на гектар;

$M$  - Норма прибутку,  $M \in [0,1]$

Здійснивши прості перетворення можна переконатися у тому, що формули (2) та (3) є особливим формулюванням загального методу капіталізації доходу з моделі (1), тобто  $V_N = (Y \cdot P - C(1 + M)) * T$ . У спрощеному вигляді  $(Y \cdot P - C(1 + M))$  є рентним доходом, тобто витрати виробництва віднімаються від доходу реалізації зерна.  $T$  – це період капіталізації або ніщо інше як співвідношення ціни купівлі до доходу ( $P/E$ ), що відповідає  $1/(\text{discount rate } (i) - \text{growth rate } (r))$  у формулі (1). Нормативна оцінка проводиться для типового господарства. Першого разу з часів незалежності така оцінка була проведена у 1995 році на основі усереднених даних 1986-1990 років. Відтоді оновлення нормативної вартості відбувалося шляхом індексації (яка проводиться тільки тоді, коли рівень інфляції перевищує 10%), а не через зміни показників, які лежать в основі самого розрахунку<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Див Постанову Кабінету Міністрів № 213 "Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів від 23 березня 1995 року та Спільний Наказ Державного комітету земельних ресурсів, Міністерства аграрної політики та Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук № 18/15/21/11 від 27 січня 2006 року.

<sup>11</sup> Див. Постанову Кабінету Міністрів № 783 «Про індексацію нормативної грошової оцінки землі» від 12 травня 2000 року.

Короткий огляд нормативної оцінки землі виявляє декілька важливих недоліків, що впливають на достовірність вартості землі, отриманої внаслідок такої оцінки:

- Нормативна грошова оцінка спирається на період 1986-1990 року і далі вартість землі оновлюється (принаймні кожні 5-7 років) з використанням відповідної індексації. Навіть припустивши, що ці індекси розраховані правильно і дійсно відображають зміни на ринку, основний сценарій відображає якісно інший план або базові параметри. Наприклад, під час проведення розрахунку використовуються дані врожайності за 1986-1990 роки, а саме 3.15 т з гектара. Це вище нинішніх показників. Тільки у рекордному 2008 році середня врожайність перевищила цей показник (3.45 т/га). Це означає, що виведена таких чином вартість землі є завищеною.
- Іншим проблемним моментом оцінки є використання даних лише по зерну й ігнорування інших важливих культур. Яким чином це впливає на точність показників, визначити складно, особливо в тих регіонах, де зернові займають малу частину угідь.
- Іншим недоліком такого підходу є використання «типових» господарств. Декілька конкуруючих систем визначення «репрезентативного» господарства можуть співіснувати для певного регіону чи групи підприємств, залежно від політики чи предмету дослідження. Секторальна гетерогенність є характерною для перехідних економік з різною кількістю провідних фірм та водночас багатьма неефективними підприємствами. Таким чином, використання типових фірм може спричинити завищені оцінки вартості землі.
- Припускається період капіталізації 33 роки, який відповідає 3% ставці капіталізації. Цей показник є очевидно заниженим для України і його важко обґрунтувати. Для прикладу, відсоток за державними облігаціями в Україні ніколи не спускався нижче 6%. Це означає, що нормативна оцінка земель завищена принаймні удвічі.

### **3. ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ВАРТОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ**

#### *3.1 ОЦІНКИ ВАРТОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ*

Ми використовуємо метод капіталізації доходу для визначення вартості сільськогосподарської землі в Україні. Етапи проведення розрахунків були наступними:

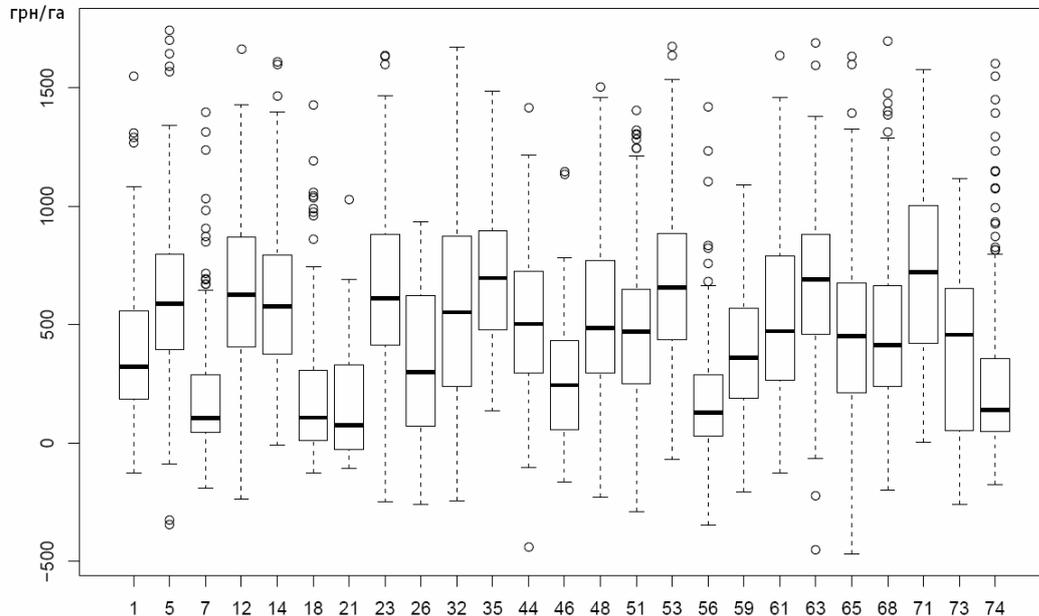
- 1) На основі даних звітності 3348 сільськогосподарських підприємств в Україні за 2007-2009 роки, ми вираховуємо загальну маржу (з врахуванням інфляції). Загальна маржа визначалася як різниця між обсягом реалізації та змінними витратами на гектар ріллі (див. Рис. 1 з розподілами маржі по регіонах). Вибірка була очищена від господарств «поза зоною» (outliers). Такими господарствами визначалися ті, які знаходилися за межами інтервалу  $[q_{0.25}-1.5 \cdot iqr; q_{0.75}+1.5 \cdot iqr]$ , де  $iqr$  та  $q$  позначають міжквартильний інтервал та квантілі відповідно<sup>12</sup>;
- 2) Після цього проводимо регресійний аналіз, де індивідуальна загальна маржа господарств є залежною змінною, а змінні-індикатори областей – незалежними

---

<sup>12</sup> Перший та третій квартиль (позначений як  $q_{0.25}$  та  $q_{0.75}$  у тексті) показують ті значення, нижче яких знаходиться відповідно 25% та 75% усіх спостережень (їх також називають 25% та 75%-ві перцентилі). Міжквартильний інтервал,  $iqr$ , це проміжок з усіма значеннями між 1-м та 3-м квартилем.

змінними. Квантильні регресії також проведені окремо для 25% найкращих та 25% найменш ефективних підприємств (див таблицю 1)<sup>13</sup>;

**Рис. 1** Розподіли середньої сукупної маржі, 2007-2009, грн з гектара



Джерело: власні розрахунки. Коды областей: Крим – 1; Вінницька – 5; Волинська – 7; Дніпропетровська – 12; Донецька – 14; Житомирська – 18; Закарпатська – 21; Запорізька – 23; Івано-Франківська – 26; Київська – 32; Кіровоградська – 35; Луганська – 44; Львівська – 46; Миколаївська – 48; Одеська – 51; Полтавська – 53; Рівненська – 56; Сумська – 59; Тернопільська – 61; Харківська – 63; Херсонська – 65; Хмельницька – 68; Черкаська – 71; Чернівецька – 73; Чернігівська – 74;

- 3) Ставку дисконтування у формулі (1) ми визначаємо як дохідність 5-річних державних облігацій. У 2009 році середня дохідність склала 15.6%, а потім знизилася до 9.5% у 2010 році. Ми використовуємо показник 15.6% як наближене значення для ставки дисконтування. Це значення відповідає співвідношенню ціни до доходу 6.4 (Див. Додаток А з аналізом чутливості вартості землі до змін у ставках дисконтування);
- 4) Ми очікуємо, що зростання доходу в сільському господарстві відбуватиметься переважно за рахунок зростання продуктивності. З 1992 року в Україні спостерігалось щорічне зростання сукупної продуктивності факторів виробництва (СПФ) на рівні 4.1% (див. von Cramon-Taubadel and Nivievskiy, 2010). Це велике значення, вище від середнього показника 3% у світі. Показник СПФ суттєво знизив-

<sup>13</sup> Змінні-індикатори для регіонів набувають значення 1, коли підприємство знаходиться в даному регіоні та значення 0, в іншому випадку. Дослідник усі такі змінні-індикатори для усіх областей (крім однієї) залишає праворуч у рівнянні як незалежні змінні та проводить записує наступне рівняння регресії  $y_i = b_0 + \sum_{i=1}^{n-1} b_i X_i + u_i$ , де  $y_i$

– загальна маржа підприємства та  $X_i = \{1, 0\}$  – змінна-індикатор регіону,  $n$  – загальна кількість регіонів. Константа  $b_0$  показує середнє значення загальної маржі для області, що не включена до числа незалежних змінних (усі  $X$  будуть дорівнювати нулю), а коефіцієнти  $b_i$  – різницю між середніми значеннями для відповідної області та середнім значенням для виключеної області, середня маржа для певного регіону таким чином є сумою  $b_0 + b_i$ .

ся починаючи з 2000 року; з 1992 по 2000 рік щорічне зростання СПФ становило 5.5%, але з 2001 по 2007 рік – лише 2.5%. Саме останню величину ми враховуємо при визначення ціни на землю як ступінь зростання доходів від землекористування (r). Беручи ставку дисконтування 15.6%, ставка капіталізації - 13.1% (Див. Додаток А для аналізу чутливості вартості землі до змін у рівнях зростання продуктивності);

- 5) Зрештою, ми виводимо середню вартість гектара ріллі, використовуючи формулу капіталізації доходів, припускаючи, що ставка капіталізації дорівнює 13.1%, а сукупні маржі, отримані шляхом регресійного аналізу (див. Рис. 1 з розподілом середньої сукупної маржі в областях (2007-2009) та таблицю 1) грн/га.

**Таблиця 1.** Усереднені сукупні маржі по областях та ціна купівлі ріллі, 2007-09

Область	Оцінена сукупна маржа, грн/га			Ціна ріллі, грн/га		
	гірші 25%	середня	кращі 25%	гірші 25%	середня	кращі 25%
Крим	185.4	390.5	557.5	1415.2	2980.6	4255.6
Вінницька	393.0	614.2	799.4	3000.1	4688.8	6102.4
Волинська	43.3	214.0	289.1	330.4	1633.3	2207.2
Дніпропетровська	406.9	642.0	871.0	3105.9	4901.0	6648.5
Донецька	374.9	610.9	792.6	2861.9	4663.3	6050.0
Житомирська	12.4	200.0	309.1	95.0	1526.8	2359.3
Закарпатська	-29.5	217.0	366.4	-224.9	1656.6	2796.7
Запорізька	414.1	674.2	882.5	3161.3	5146.3	6736.9
Івано-Франківська	70.6	326.2	611.8	538.7	2490.4	4670.2
Київська	240.3	584.8	872.2	1834.3	4464.1	6657.8
Кіровоградська	476.0	722.6	896.8	3633.3	5516.4	6845.7
Луганська	287.8	512.3	728.9	2197.3	3910.5	5564.4
Львівська	56.3	276.4	434.3	430.1	2109.8	3314.9
Миколаївська	297.4	536.7	772.9	2270.4	4096.8	5900.1
Одеська	248.5	478.7	648.6	1896.6	3654.4	4950.8
Полтавська	434.8	683.2	883.8	3319.1	5215.5	6746.5
Рівненська	28.1	212.7	289.3	214.2	1623.6	2208.7
Сумська	190.5	391.2	568.6	1453.9	2986.4	4340.7
Тернопільська	264.9	557.3	790.7	2021.8	4254.1	6036.1
Харківська	457.5	667.5	883.2	3492.6	5095.4	6741.6
Херсонська	213.7	472.8	676.9	1631.2	3609.1	5167.4
Хмельницька	238.2	484.5	663.3	1818.0	3698.8	5063.1
Черкаська	419.8	718.0	1003.6	3205.0	5481.0	7661.3
Чернівецька	60.3	391.4	600.4	460.4	2988.2	4583.4
Чернігівська	48.0	259.3	357.5	366.5	1979.5	2728.9

Джерело: Власні розрахунки

Оцінена середня вартість землі коливається від 1526 грн за гектар у Житомирській області до більш ніж 5500 грн за гектар у Кіровоградській. Інтервал для 25% найменш ефективних та 25% найбільш ефективних господарств ще більш значний: від 95 грн до понад 6800 грн у цих же областях<sup>14</sup>. У доларах США згадані інтервали становлять від 192 дол. США до 693 дол. США та від 12 дол. США до 860 дол. США. Як видно таблиці 2, наші оці-

<sup>14</sup> Зауваження: в деяких областях отримане середнє значення сукупної маржі для 25% найменш ефективних підприємств було негативним. Якщо після зняття мораторію, на ринку домінуватимуть більш ефективні господарства, можна очікувати скорочення частки неефективних підприємств шляхом підвищення продуктивності або прискорення структурних змін в секторі).

нки вартості сільськогосподарської землі співпадають з раніше проведеними дослідженнями. Проте наші результати відрізняються більшою варіативністю. Враховуючи суттєву неоднорідність господарств, ґрунтів, кліматичних умов в Україні, наші більш широкі інтервали імовірно краще відображають цю неоднорідність. В ринковій економіці на ринку домінують кращі господарства. Вони готові запропонувати вищу ціну на землю, на основі вищої індивідуальної сукупної маржі. Тому крива попиту на землю зазвичай формується найбільш ефективними підприємствами. Потенційний інвестор зазвичай оптимістично оцінює перспективи власного господарства до зростання продуктивності та врожаїв. Важливими також є неекономічні фактори, коли земля купується також «для наступних поколінь» чи внаслідок надавання переваги володінню, а не оренді з психологічних міркувань. Ціна попиту на землю відобразатиме ці додаткові чинники.

**Таблиця 2.** Ціна на сільськогосподарські землі в Україні в окремих дослідженнях, дол. США за гектар

Наші оцінки (2007-2009) (метод капіталізації доходів, ставка капіталізації – 13.1%)	Український клуб аграрного бізнесу (2010) (15% найкращих господарств, ставка капіталізації 12%, 7-річний період )	Агенція ААА (2007) (методологія невідома)
12-840	600-900	700-800

Джерело: Власні розрахунки, УКАБ, ААА

У порівнянні з нормативною оцінкою ріллі (див Додаток В, таблицю 5) наші показники виглядають дуже низькими. Нормативна грошова оцінка найкращих земель перевищує наші показники в 2.2 рази. І це не дивно. Як вже зазначалося, головними причинами такої розбіжності є а) перевищення показників врожайності, закладених в нормативну оцінку, фактичних величин, б) дуже низька нормативна ставка капіталізації 3%, яку складно обґрунтувати в сучасних умовах ринку капіталів в Україні. Втім, кореляція по областях між нашими результатами та нормативною оцінкою доволі значна (коефіцієнт кореляції орієнтовно становить 62%).

Отримані нами результати також частково збігаються з вартістю землі у різних країнах світу, яку ми отримали під час опитування (див. Додаток Б про проведене опитування). Ми опитали близько 370 господарств по всьому світу з метою визначити сучасну ситуацію з цінами на землю «з перших вуст» виробників та інвесторів. Опитування проводилося через email у грудні 2010 року. Наші оцінки вартості землі в Україні відповідають показникам нижчої групи цін на землю у світі, що коливається від 100 дол. США у східній Гані до 105 тис. дол. США у Флеволенді (Нідерланди). Не дивно, що фізична продуктивність землі слабо корелює з ціною на землю. Ціни на землю відображають передусім відносну нестачу чи надлишок землі порівняно з іншими факторами виробництва. Співвідношення праці до землі та капіталу до землі є ключовими чинниками на ринку земель. Цікавим спостереження є те, що ціна на землю в Росії після зняття мораторію є нижчою за ціну в Україні перед зняттям мораторію, хоч відсоткові ставки тут вищі. Це свідчить про те, що фактична продуктивність землі має велике значення.

### 3.2 ОБГОВОРЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ

Порівняно з іншими країнами світу, отримані показники вартості землі в Україні є доволі низькими. Для багатьох захисників мораторію та вітчизняних науковців низька вартість була одним з ключових аргументів на користь продовження дії мораторію. Тривалий час

вони відстоювали поняття «справедливої» ціни на землю на основі показників якості ґрунту. Доволі поширена думка про те, що землі в Україні такі ж гарні, як і в окремих районах США. Як видно в Додатку Г, якість земель чорноземного поясу в Україні справді подібна до земель центральних районів США, наприклад Айови. Результати опитування господарств в Айові свідчать про те, що вартість тамтешньої землі досягає 15 тис. дол. США за гектар. Чи можемо ми сказати, що вартість землі в Україні теж має бути на такому рівні??? Не можна відповідати «так» або «ні». Вартість землі не є постійною функцією лише від агрономічних якостей, а радше комплексною функцією від економічних, агрономічних та управлінських показників господарств. von Cramon-Taubadel and Striewe (2001) коротко, але влучно пояснюють, чому, наприклад, вартість землі є такою високою в Німеччині тоді, коли якість ґрунтів там значно нижча, ніж в Україні (Додаток Г).

Не зважаючи на агрономічні показники, вартість землі в Україні залишатиметься нижчою від вартості землі в Айові доти, доки Україна відставатиме в землеробстві, маркетингу виробничих ресурсів та кінцевої продукції, тобто доки господарства в Україні отримуватимуть менші доходи, ніж господарства Айови. Багато емпіричних досліджень засвідчують, що практика господарювання та маркетингу виробничих ресурсів та кінцевої продукції в Україні є далекою від найкращої. Навіть якби торгівля сільськогосподарськими землями була дозволена в Україні, ринок землі мав би свої особливості та характеризувався суттєвою асиметрією в інформації між учасниками. Господарства багато втрачають через обмеження експорту зерна, непередбачувану аграрну політику та обмеження конкуренції на всіх етапах ланцюга створення вартості, що пояснює чому виробники в Україні отримують менше ніж в господарства в Європі, США чи Австралії.

Іншим важливим аспектом є доступ до ринку землі. Згідно з зобов'язаннями, які Україна взяла на себе при приєднанні до СОТ, іноземці не зможуть володіти землями сільськогосподарського призначення в Україні. Це означає, що попит на землю формуватиметься обмеженою кількістю заможних українців, що зрештою обмежувати зростання цін на землю.

З боку пропозиції більшість власників земельних ділянок мають недостатньо інформації про свої права та обов'язки, що витікають з права власності. Часто джерелами такої інформації є менеджери господарств, які можуть використовувати цю можливість на свою користь. Усе це занижує ціни на сільськогосподарські землі в Україні.

## 4. ВИСНОВКИ

Політична дискусія в Україні та переконання нового уряду щодо необхідності зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення у січні 2012 року призвели до жвавого обговорення можливих цін на землю. У цій роботі ми оцінюємо можливу ціну купівлі сільськогосподарської землі на основі показників діяльності сільськогосподарських підприємств, сучасного рівня зростання продуктивності та відсоткових ставок.

Порівнюючи наші методи та результати з нормативною грошовою оцінкою сільськогосподарської землі, яка використовується в Україні, та її параметрами ми дійшли висновку про те, що отримані оцінки за цією методологією є завищеними. Тому використання цих показників є слабким індикатором «справедливої» ціни.

Ми розрахували середню сукупну маржу на основі даних 3348 господарств за 2007-2009 роки по всій Україні. Застосовуючи ставку капіталізації 13.1%, ми отримали показники вартості ріллі в Україні від 63 до 740 дол. США. Цей інтервал є ще більш широким з врахуванням окремих показників для найменш та найбільш ефективних господарств. Порівняно з нормативною грошовою оцінкою землі, наші показники є значно нижчими, передусім через низьку продуктивність та високі відсоткові ставки.

Втім наші показники також частково збігаються з вартістю сільськогосподарської землі у світі, яку ми отримали під час опитування 370 господарств по всьому світу, проведеного Хубертосом Нессельроде. Згідно з цими результатами, вартість землі коливається від 100 дол. США за гектар у східній Гані до 105 тис. дол. США за гектар у Флеволенді (Нідерланди).

Посадовці та громадськість не повинні покладатися на хибну думку про те, що земля в Україні має коштувати так само, як і землі подібної якості, наприклад в США. Така низька вартість землі в Україні лишатиметься доти, доки не існуватиме ефективної системи землеробства та маркетингу виробничих ресурсів та кінцевої продукції, які в Україні (окрім агрономічних показників якості ґрунту) є далекими від кращих практик господарювання у світі. Очікувана обмежена конкуренція на ринку та суттєва асиметричність інформації також стримуватимуть зростання цін на землю. Найбільш ефективні господарства домінуватимуть на ринку, це означатиме що поступово ціна на землю зростатиме. У цьому сенсі земля поступово переходитиме до найбільш ефективних господарств. Зняття мораторію стимулюватиме структурні зміни в секторі сільського господарства та харчової промисловості. Це покращить фінансування, інвестиції та перспективи розвитку.

## ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

Дем'яненко С. (2009). Ринок сільськогосподарської землі в Україні: дозволити чи заборонити? В книзі «Політика України у сфері сільського господарства, біоенергетики та харчової промисловості – дослідження, висновки та рекомендації». Під ред. Хайнца Штрубенхоффа, Ігора Бурковського та Вероніки Мовчан, вид. Адеф-Україна, Київ

Demianenko S. (2005). Activating the Land Market, In Meyers, W. et al (eds) (2005) Refocusing agricultural and rural development policies in Ukraine: Action plan for the road ahead. Washington DC: USAID

Федорченко М. та Янов О. Правові та інституційні аспекти ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні (2009). В книзі «Політика України у сфері сільського господарства, біоенергетики та харчової промисловості – дослідження, висновки та рекомендації». Під ред. Хайнца Штрубенхоффа, Ігора Бурковського та Вероніки Мовчан, вид. Адеф-Україна, Київ.

Кун А, Дем'яненко С (2004). Забезпечення конкуренції на ринку оренди землі в Україні в книзі «Сільське господарство в Україні: криза та відновлення» під ред. фон Крамон-Таубадель Шт., Дем'яненко С. та Кун А. вид. Shaker Verlag, 2004

Just E, r and J. Miranowski (1993) "Understanding Farmland Price Changes". *American Journal of Agricultural Economics*, vol 75, p.165-168

Laibson, David (1997) "Golden Eggs and Hyperbolic Discounting". *Quarterly Journal of Economics*, Vol. 62

Ross S, Westerfield R., and J. Jaffe (2002). Corporate Finance. McGraw Hill Companies.

Smith, D.G. (1990): Estimating the Value of Farm Real Estate. In Erickson D.E. and John T. Scott (eds): Farm Real Estate. North Central Regional Extension Publication N51. College of Agriculture at the University of Illinois at Urbana-Champaign

von Cramon Taubadel S., O. Nivievskiy and M. Grueninger (2008). Ukraine: Agricultural Competitiveness. World Bank Policy Note. Report No 44843-UA.

von Cramon-Taubadel S. and L. Striwe (2001). A market for agricultural land in Ukraine. In von Cramon-Taubadel S., S. Zorya and L. Striwe (eds) Policies and Agricultural Development in Ukraine, Germany: Shaker Verlag, pp. 210-213.

von Cramon Taubadel S. and O. Nivievskiy (2010) Improving of Competitiveness of Agriculture in Belarus. Policy Paper PP05/10, German Economic Team Belarus

## Додаток А. ЦІНИ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКУ ЗЕМЛЮ ЗА РІЗНИХ СТАВОК КАПІТАЛІЗАЦІЇ

У цьому додатку ми показуємо, як зміниться оцінки вартості сільськогосподарської землі залежно від змін показників зростання продуктивності  $r$  та ставки дисконтування  $i$ <sup>15</sup>. У таблиці 3 показано зміни середньої ціни на землю, розраховану на основі середньозваженої сукупної маржі (частки області у загальній площі ріллі у 2010 році використовувалися як коефіцієнти зважування). Таблиця 4 містить зміни ціни на землю, розраховану на основі даних 25% найбільш ефективних підприємств.

**Таблиця 3** Середня ціна ріллі в Україні, грн за гектар ( $7\% < i < 30\%$ ;  $1.0\% < r < 6\%$ )

	r=1.0 %	r=2.0 %	<b>r=2.5</b> %	r=3.0 %	r=4.0 %	r=5.0 %	r=6.0 %
i=7%	8737	10485	11650	13106	17475	26212	52424
i=10%	5825	6553	6990	7489	8737	10485	13106
i=13%	4369	4766	4993	5242	5825	6553	7489
<b>i=15.6</b> %	3591	3855	<b>4002</b>	4161	4519	4946	5461
i=19%	2912	3084	3177	3277	3495	3745	4033
i=22%	2496	2621	2688	2759	2912	3084	3277
i=25%	2184	2279	2330	2383	2496	2621	2759

Джерело: Власні розрахунки,  $i$  = відсоткова ставка  $r$  = темп зростання продуктивності

**Таблиця 4** Середня ціна на ріллю в Україні, 25% найбільш ефективних господарств, грн за гектар ( $7\% < i < 30\%$ ;  $1.0\% < r < 6\%$ )

	r=1.0 %	r=2.0 %	<b>r=2.5</b> %	r=3.0 %	r=4.0 %	r=5.0 %	r=6.0 %
i=7%	11808	14170	15744	17712	23617	35425	70850
i=10%	7872	8856	9447	10121	11808	14170	17712
i=13%	5904	6441	6748	7085	7872	8856	10121
<b>i=15.6</b> %	4853	5210	<b>5408</b>	5623	6108	6684	7380
i=19%	3936	4168	4294	4428	4723	5061	5450
i=22%	3374	3542	3633	3729	3936	4168	4428
i=25%	2952	3080	3149	3220	3374	3542	3729

Джерело: Власні розрахунки,  $i$  = відсоткова ставка  $r$  = темп зростання продуктивності

<sup>15</sup> Зміни у оцінках ціни на землю можна визначити за допомогою формули (1):

$$P_p = \frac{P_r}{\text{discount rate } (i) - \text{growth rate } (r)}$$

Для невеликих змін параметрів навколо базового сценарію, можна скористатися такою функцією (загальним диференціалом)  $DP_p = \frac{DP_p}{di} di + \frac{DP_p}{dr} dr$  or  $DP_p = P_r \frac{1}{(i-r)^2} (dr - di)$ , Якщо наприклад продуктивність (ставка дисконтування) зросте (впаде) наприклад на 0.01 з 2.5% до 2.6%, то ціна землі зросте в Житомирській області та на 42 грн в Кіровоградській. Зауважте, що за однакових змін продуктивності та ставки дисконтування (хоч якою великою не була би величина такої зміни), очікувана вартість землі залишається без змін.

## **Додаток Б. ЦІНА НА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: РЕЗУЛЬТАТИ ОПИТУВАННЯ ТА ПОРІВНЯННЯ ДАНИХ ПО КРАЇНАХ СВІТУ**

У цій частині ми подаємо результати опитування 370 господарств в різних країнах світу. Опитування проводилося шляхом email листування в грудні 2010. У питальнику ми запитували респондентів про вартість оренди та ціну купівлі землі:

Це опитування частина дослідження ринку сільськогосподарської землі в Україні після зняття мораторію на продаж. *Інститут економічних досліджень та політичних консультацій* планує опублікувати роботу з цієї теми на початку 2011 року, і ми сподіваємося, що багато хто з вас допоможуть нам у цьому відповівши на запитання, подані нижче. Для отримання додаткової інформації звертайтеся на наші сторінки [www.ier.kiev.ua](http://www.ier.kiev.ua) або [www.agribusiness.kiev.ua](http://www.agribusiness.kiev.ua). Результати опитування будуть надіслані усім учасникам. Будь ласка, поширте серед тих, хто може зацікавитися.

1. Де розташоване ваше господарство?

*(Місто, регіон, країна)*

2. Скільки в середньому складає вартість оренди одного гектара ріллі в вашому районі?

*(Валюта та одиниці виміру)*

3. Скільки в середньому складає ціна купівлі одного гектара ріллі в вашому районі? *(Валюта та одиниці виміру)*

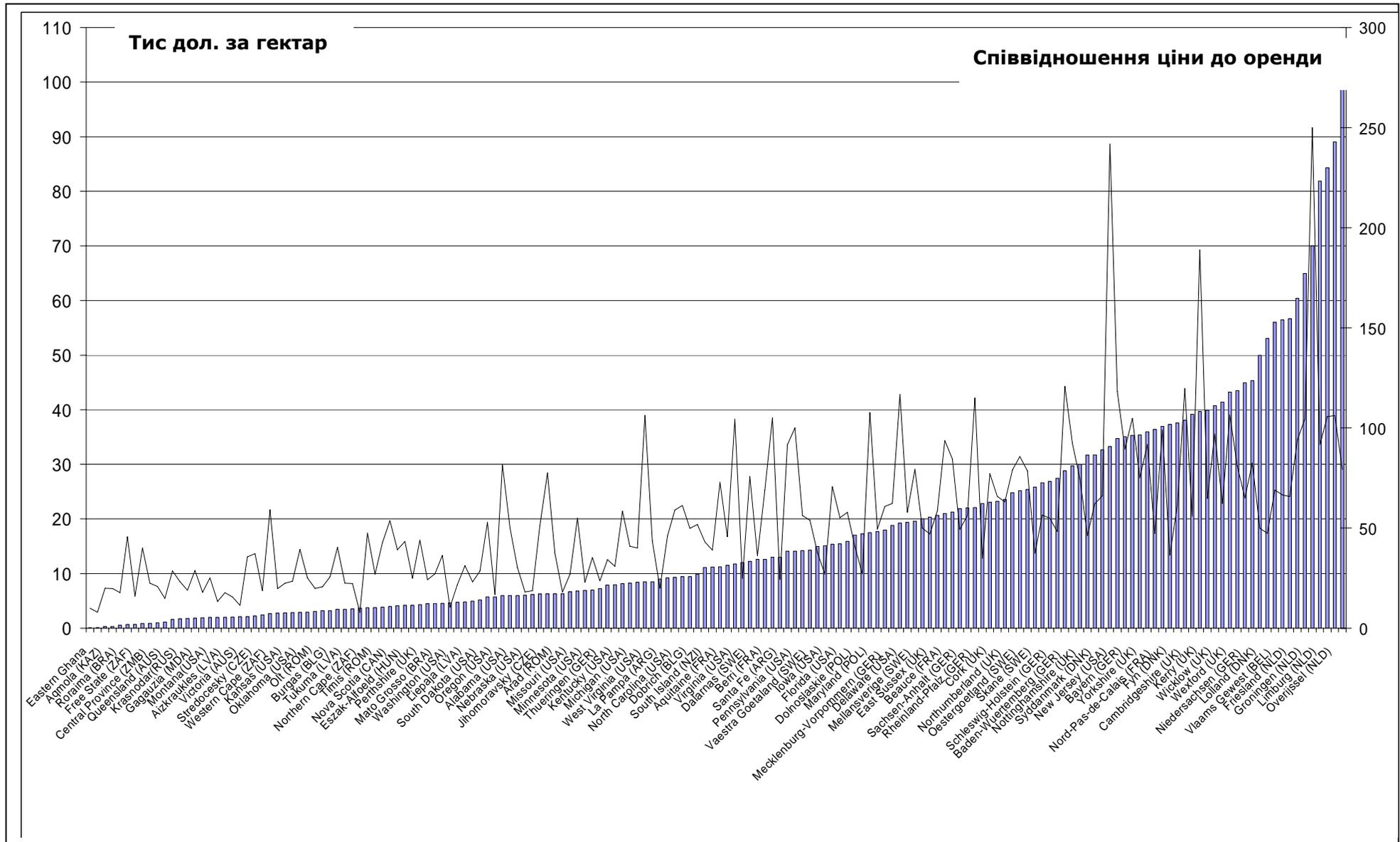
*(Валюта та одиниці виміру)*

4. Якби ви збиралися отримати кредит для купівлі ріллі то яким би був відсоток за банківським кредитом? *(Валюта, відсоток)*

374 респонденти взяли участь в опитування, що представляють 174 регіони 30 країн. В середньому з кожного регіону ми отримали 2 відповіді. Для спрощення ми не запитували про вплив таких факторів, як наявність субсидій, систем іригації, ведення тваринництва, вирощування коренеплодів, густина населення, та ні. Ми просто перевели в одну систему вимірювання усі цифри, які надходили. Результат дослідження навряд є репрезентативним для світу, оскільки дослідження не охоплює Азію, Близький схід, більшу частину Африки та Центральної Америки. Англomовні країни, країни Європи, Бразилія та Аргентина представлені добре. Враховуючи те, що ці країни є основними виробниками та експортерами пшениці, ячменю, кукурудзи, ріпаку та сої, слабка географічна репрезентативність вибірки не є критичною.

Отримані результати свідчать про значну варіативність ціни купівлі землі у світі (від 100 дол. США у східній Гані до 105 тис. дол. у Флеволенді (Нідерланди)). Співвідношення ціни купівлі до оренди також значно коливається – від 7.9 в Алтаї (Росія) до 250 в Люксембурзі.

**Рис. 2** Ціна на сільськогосподарські землі у світі



Примітка \* Ціна купівлі землі стовпчиками (ліва шкала), співвідношення ціни до оренди лінією (права шкала)

Джерело: Результати власного опитування ІЕД

## Додаток В НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

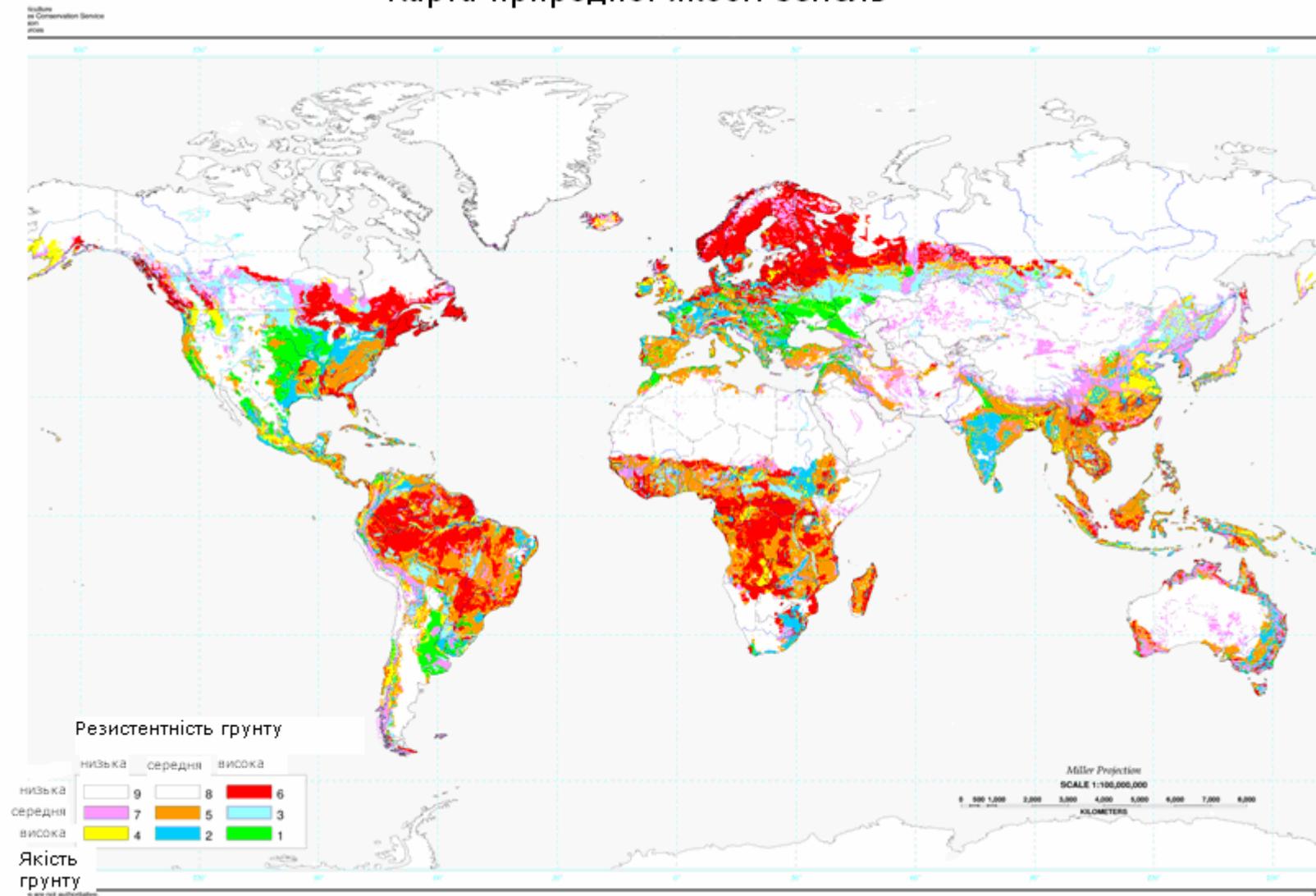
Таблиця 5 Нормативна грошова оцінка земель в Україні 2007 та 2010 рр., грн/га

Область	Рілля		Пасовища		Багаторічні на- садження		Сіножаті		Сільськогоспо- дарські угіддя	
	2007	2010	2007	2010	2007	2010	2007	2010	2007	2010
Крим	11193	14038	2324	2915	48121	60350	2405	3016	12363	15505
Вінницька	10018	12564	2357	2956	53680	67322	2640	3311	10563	13247
Волинська	9070	11375	6071	7614	14768	18521	7565	9488	8254	10352
Дніпропетровська	9854	12358	2455	3078	17299	21695	2416	3030	8967	11246
Донецька	10559	13243	3032	3802	37162	46606	3066	3845	9818	12313
Житомирська	6235	7820	4392	5508	50384	63188	5736	7194	6464	8106
Закарпатська	7947	9967	3685	4621	20075	25177	4793	6012	7240	9080
Запорізька	10252	12858	2343	2938	21930	27503	2579	3234	9449	11850
Івано- Франківська	8655	10854	2671	3350	10530	13206	2678	3358	7958	9980
Київська	9685	12146	3596	4509	51052	64026	5748	7208	9595	12034
Кіровоградська	9726	12197	2456	3080	11313	14188	2867	3596	8979	11260
Луганська	8034	10075	2298	2882	45240	56737	4585	5750	7011	8793
Львівська	8065	10115	3122	3915	10497	13164	3377	4235	9653	12106
Миколаївська	7987	10017	2066	2591	28036	35160	2104	2639	7607	9540
Одеська	8516	10681	2168	2719	32751	41074	3136	3933	8410	10547
Полтавська	10515	13187	2805	3518	31794	39874	3997	5013	9860	12365
Рівненська	9513	11931	4650	5832	15533	19481	7030	8816	8615	10804
Сумська	8916	11181	3020	3787	17868	22409	4628	5804	7975	10002
Тернопільська	9613	12056	3095	3881	15329	19225	4212	5282	9048	11347
Харківська	9849	12352	2304	2889	36859	46225	2834	3554	8857	11108
Херсонська	10482	13146	1709	2144	31470	39467	1855	2326	10192	12782
Хмельницька	10452	13108	2908	3647	36652	45966	3331	4178	10158	12739
Черкаська	12062	15127	2335	2929	32564	40840	5603	7027	11694	14665
Чернівецька	10302	12919	2378	2983	42278	53022	3205	4019	10237	12839
Чернігівська	7399	9279	4156	5213	12426	15583	5349	6708	6802	8530
м. Київ	6613	8293	3680	4615	69063	86614	5269	6608	13293	16671
м. Севастополь	12038	15097	2500	3136	66430	83312	0	0	34180	42866
<b>Україна</b>	<b>9528</b>	<b>11949</b>	<b>3039</b>	<b>3811</b>	<b>35534</b>	<b>44565</b>	<b>4699</b>	<b>5893</b>	<b>9040</b>	<b>11337</b>

Джерело: Державне агентство земельних ресурсів

## Додаток Г. КАРТА ЯКОСТІ ЗЕМЕЛЬ СВІТУ

### Карта природної якості земель



Джерело: Національна служба збереження природних ресурсів, Департамент сільського господарства США