

research, which are devoted to outstanding economists and theorists of lending of the 19th - early 20th century; 2) works on the history of the Peasant and Noble banks, branches and offices of which operated on the territory of the Ukrainian governorates; 3) research of cooperative crediting.

We are obliged to note that despite a significant amount of scientific research on the history of lending (including agricultural lending) in Naddnieper Ukraine in the second half of the 19th and beginning of the 20th century, today prevail works devoted only to certain aspects of this complex and important scientific problem, without proper cooperation between representatives of various branches of knowledge. In the authors' view, synectics that is scientific cooperation of representatives of various specialties: economists, historians and lawyers, should become promising in studying the history of agricultural lending in Naddnieper Ukraine in the second half of the 19th and early 20th centuries. It allows to solve such a complex scientific problem comprehensively and considering the economic component (determination of the most optimal scientifically grounded lending methods) and the historical as well as anthropological approach and the study of the legal regulation of credit relations. In our opinion, it is exactly the kind of approach, that allows not only to study the problem of the history of agricultural lending in Naddnieper Ukraine in the second half of the 19th and early 20th century comprehensively, but also to offer modern lenders a mechanism for developing balanced and affordable credit products that will stimulate the development of the agricultural sector and the economy of Ukraine as a whole.

agricultural lending, government, credit policy, bank, cooperative, theory of lending

Одержано (Received) 26.04.2021

Прорецензовано (Reviewed) 05.05.2021

Прийнято до друку (Approved) 31.05.2021

УДК 332.64(075):336.(477

JEL Classification: G21; N53; N54

DOI: [https://doi.org/10.32515/2663-1636.2021.6\(39\).88-96](https://doi.org/10.32515/2663-1636.2021.6(39).88-96)

В. Є. Швець, доц., канд. екон. наук

Львівський національний університет імені Івана Франка, Львів, Україна

Оцінювання земельних активів України банками Російської імперії на початку XX століття

Розкрито історичні факти проведення оцінювання українських земельних активів банками Російської імперії на початку XX ст. Проведено ретроспективний аналіз оцінки земельних активів у розрізі окремих регіонів України, які входили до складу Російської імперії. Обґрунтовано важливість сьогоденного використання досвіду оцінок земельних активів в Україні у зв'язку із введенням ринку землі. Проведено порівнювальні перерахунки ціни на земельні активи початку XX ст. у сьогоденні співставні ціни.

оцінка, земельні активи, банки, Україна, Російська імперія

В. Е. Швэц, доц., канд. екон. наук

Львовский национальный университет имени Ивана Франка, Львов, Украина

Оценка земельных активов Украины банками Российской империи в начале XX века

Раскрыты факты осуществления оценки украинских земельных активов банками Российской империи в начале XX в. Проведён ретроспективный анализ оценок земельных активов в разрезе отдельных регионов Украины, которые входили в состав Российской империи. Обоснована важность сегодняшнего использования опыта оценок земельных активов в Украине в связи с введением рынка земли. Осуществлены расчёты сопоставимых цен на земельные активы начала XX в. соответствующие сегодняшним экономическим условиям.

оценка, земельные активы, банки, Украина, Российская империя

Постановка проблеми. Актуальність досліджуваної проблематики зумовлена стратегічними цілями держави, згідно яких сталий розвиток України не можливий без повноцінного функціонування цивілізованого ринку землі. Зусиллями уряду країни внесені зміни до Земельного кодексу та інших законів, необхідних для початку функціонування ринку землі з 1.07.2021 р. Однак, механізм формування оцінки земельних ресурсів не достатньо розроблений і потребує насичення насамперед інформаційним забезпеченням. Формування інформаційної бази оцінки земельних ресурсів можливе лише шляхом застосування ретроспективного методу аналізу даних, сформованих на українських землях в умовах ринкової економіки, що зумовлено особливостями перерваного еволюційного процесу початком Першої світової війни та наступними революційними перетвореннями на території українських земель. Тому, пошук і аналіз історичного досвіду цього періоду виступає чи не єдиним джерелом створення інформаційної бази оцінки земельних активів для функціонування прозорого ринку землі в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика інформаційного забезпечення оцінки земельних активів України привертає до себе підвищену увагу серед науковців і практиків через своє стратегічне значення для національної економіки. Упродовж останніх років в Україні було прийнято низку нормативно-правових актів та змін до існуючих у зв'язку із початком функціонування ринку землі 1 липня 2021 р. [2; 3]. Питанням оцінювання земельних ресурсів присвячували свої дослідження Ю. О. Кірічек і А. В. Кучер [4; 5]. Досліджували історичний досвід банківської діяльності на українських землях Д. А. Селіхов і Л. В. Паламарчук [7; 9]. У сфері дослідження досвіду оцінки земельних активів, що застосовувався в інших країнах, також маємо певні здобутки: А. М. Ряснянської [8]. Однак вітчизняний досвід оцінки землі не достатньо представлений у дослідженнях вітчизняних науковців. Існує об'єктивна потреба в подальших авторських дослідженнях, попередні результати яких представлені в опублікованих у співавторстві працях [10; 11].

Постановка завдання. Метою статті є дослідження рівня та динаміки цін на земельні активи використовуючи історичний досвід оцінки українських земельних активів банками Російської імперії на початку ХХ ст. Досягнення цієї мети передбачає вирішення наступних завдань: виокремлення та групування даних оцінки земельних активів на території українських губерній, що входили до складу Російської імперії; проведення ретроспективного аналізу рівня цін на земельні активи у розрізі окремих регіонів України, які входили до складу Російської імперії; дослідження доцільності та можливості використання історичного досвіду оцінок земельних активів в Україні у зв'язку із введенням ринку землі для забезпечення справедливого ціноутворення на земельні активи в сьогоdnішніх умовах.

Виклад основного матеріалу. Інформативні матеріали, що було використано у попередньому дослідженні, стосуються Російської імперії, до складу якої входила більша частина українських земель [11]. На початку ХХ століття, у зв'язку з наявністю значних земельних ресурсів і аграрним характером економіки Росії, виникла потреба у спеціальних статистичних дослідженнях через те, що 55% земельної площі було заставлено в установах довгострокового кредиту або 65,8 млн. десятин [1, с. 3]. Відповідно, для управління цим процесом виникла потреба проведення спеціального статистичного дослідження. Міністерство Фінансів Росії почало регулювати оцінкову діяльність через відповідні директиви та державний фінансовий контроль, створивши у 1901 р. інститут своїх уповноважених представників в акціонерних земельних банках. Уповноважені перевіряли достовірність банківської діяльності з оцінювання земельного майна, що приймалось ними у заставу та затверджували суми цих оцінок. Слід зауважити, що на той час проведена земельним банком оцінка землі бралась за

основу вимірювань усіх видів земельного майна даної території. Така оцінка враховувала господарсько-економічні характеристики майна, ціни на оренду, а також ціни продажу. Органами влади оцінки землі, проведені банками, вважались об'єктивними і такими, що характеризують реальну тенденцію зміни цін на земельне майно. Водночас, уповноважений Міністерства Фінансів мав право зменшити вартість оцінки банком земельної власності, якщо вона була завищеною і встановлена з порушенням статуту та інструкції щодо проведенню оцінювання, або зовсім відмовити у її затвердженні. Зібрану інформацію про діяльності банків щодо оцінювання земельних активів уповноважені подавали щомісячно у Міністерство Фінансів. Перелік показників стосувався загального простору земельного майна, кількості непридатних земель, площі лісів, земельних доходів, податків і середньої оцінки вартості землі. Збором інформації про ці показники було охоплено 10 акціонерних земельних банків, які безпосередньо спеціалізувались на послугах іпотечного кредиту та постійно здійснювали емісію заставних листів із допомогою яких і кредитували землевласників.

Окрім іпотечних банків у дослідженні було задіяно два дворянських кредитних заклади, які також надавали кредити під заставу земельних активів, але тільки для дворян. Водночас, не у всіх іпотечних банках були такі уповноважені, що звісно спричинило відсутність даних. Наприклад, таким виявився Херсонський земельний банк, діяльність якого поширювалась на більшу частину південно-українських земель у чотирьох губерніях, а саме: Бессарабській, Херсонській, Таврійській та Катеринославській. Звісно, така ситуація унеможлиблювала здійснювати реальний контроль зі сторони Міністерства Фінансів Росії за об'єктивністю цін на земельні активи. Тому, для інформаційного забезпечення управління економіки загалом, і з метою контролю за цінами зокрема, Міністерство Фінансів Російської імперії починаючи від 1902 р. розпочало збір відомостей про ціни на земельне майно. Інформація про ціни на землю збирали по кожному повіту у кожній губернії за кожен рік. На основі зібраних відомостей формували таблиці, у яких по кожному оцінюванню вказувалась кількість десятин землі та розраховувалась середня оцінка земельного майна за десятину.

За результатами отриманих досліджень було сформовано джерельну базу даних про оцінку земельних активів та середні ціни за десятину придатної землі російськими приватними земельними банками за 1903-1912 рр., що й було опубліковано в Петрограді у 1915 р. [1]. Саме ці матеріали було використано співавторами цього дослідження у якості відомостей про ціни на земельні активи на українських землях [8-9]. Водночас, потреби сьогодення в інформаційному забезпеченні становлення та функціонування ринку землі в Україні потребують значного розширення й більш поглибленого дослідження.

На основі вибраних показників з оцінки земельних активів Російської імперії згруповано дані, які стосуються українських земель. У дослідженні використано матеріали з 1903 по 1908 рік у розрізі губерній. У якості поглиблення і конкретизації для розрахунків використано матеріали про середню оцінку земельних активів кожного повіту Херсонської губернії, що на даний час актуально для Одещини та Миколаївщини. Застосування методів ретроспективного аналізу, як правило, дозволяє з'ясувати причинно-наслідкові зв'язки між явищами і процесами, які вже раніше відбулись. Тобто на результати ретроспективного аналізу ми вже не можемо впливати, не можемо їх скоригувати, на відміну від оперативного аналізу, який дозволяє здійснювати коригуючі дії та впливати на кінцевий результативний показник. Водночас, перевагою ретроспективного аналізу є можливість дослідження господарських явищ і процесів, що дозволяє застосовувати усі можливі аналітичні прийоми й отримати вичерпну інформацію про досліджувані тренди. Результати

ретроспективного аналізу використовують як для інтерполяції відсутніх даних, так і для екстраполяції в стратегічних дослідженнях і прогнозах.

У даному дослідженні, з огляду на відсутність сучасних матеріалів з ринкової оцінки земельних ресурсів в Україні, ретроспективний аналіз статистичних досліджень виступає єдиним способом отримати результати реальної цінності земельних активів, це по-перше. А по-друге, результати ретроспективного аналізу сприятимуть формуванню базових або нормативних цін на земельні ресурси в Україні. Використовуючи результати статистичних спостережень з оцінки земельних активів в умовах ринкових відносин, маємо можливість відобразити вибрані показники щодо оцінки українських земель (табл.1).

Таблиця 1 - Середня оцінка земельних активів на етнічній українській території заставлених у банках Росії у 1903-1908 рр. (рублів).

№	Губернії та округи	Роки						Відхилення: 1908 р. до 1903 р.	
		1903	1904	1905	1906	1907	1908	Рублів	%
1.	Харківська	129,0	141,1	158,4	154,5	188,1	265,3	+136,3	205,66
2.	Полтавська	171,6	168,7	176,7	173,2	201,5	225,6	+54	131,47
3.	Чернігівська	67,8	95,0	92,9	148,7	163,0	114,1	+46,3	168,29
4.	Київська	152,3	150,1	133,5	133,0	141,9	174,7	+22,4	114,71
5.	Волинська	77,3	77,2	81,3	87,2	69,3	62,8	-14,5	81,24
6.	Подільська	150,7	170,5	174,6	171,7	193,6	194,7	+44	129,20
7.	Бессарабська	124,5	150,5	197,4	155,7	200,0	283,6	+159,1	227,79
8.	Херсонська	214,6	296,6	223,5	237,8	281,7	177,5	-37,1	82,71
9.	Таврійська	102,3	163,9	125,2	102,8	110,0	114,9	+12,6	112,32
10.	Катеринославська	143,5	141,5	122,6	159,3	162,6	201,9	+58,4	140,70
11.	Донська область:								
	Черкаський округ	132,9	128,4	143,3	140,2	162,4	144,3	+11,4	108,58
	Донецький округ	108,1	111,2	110,4	119,8	139,1	127,0	+18,9	117,48

Джерело: сформовано автором на основі опрацювань історичних даних.

Як видно з табл. 1, ціни за десятину землі на українській етнічній території коливались від найнижчого рівня – 62,8 руб. у Волинській губернії (1908 р.) до 296,6 рублів в Херсонській губернії (1904 р.), тобто перепади за територією та часом сягали п'ятикратного рівня. Найбільш високі ціни за десятину землі у 1903 р. зафіксовано у Херсонській губернії - 214,6 руб., на другому місці знаходилась Полтавська губернія – 171,6 руб., і на третьому місці – Київська губернія, відповідно 152,3 руб. За п'ять років ситуація суттєво змінилася, так на перше місце за рівнем цін вийшла Бессарабська губернія – 283,6 руб., на другому місці виявилась Харківська губернія – 265,3 руб., а на третьому – Полтавська губернія, відповідно в 225,6 руб. оцінено десятину земельного майна. Характерно, що найменші ціни за 1903 рік зафіксовано у Чернігівській губернії – 67,8 руб., на другому місці Волинська губернія – 77,3 руб., а на третьому Таврійська губернія – 102,3 руб. У 1908 р. найнижчі цінові позиції займала Волинська – 62,8 руб., за нею йшла Чернігівська губернія – 114,1 руб., а на третьому місці знаходилась Таврійська губернія – 114,9 руб. за десятину земельних активів. Найбільше зростання цін за 1903-1908 рр. спостерігається у Бессарабській губернії (159,1 руб.), на другому місці Харківська губернія (+136,3 руб.), а на третьому – Катеринославська губернія (+58,4 руб.). Зниження ціни, як не дивно, найбільше спостерігалось у Херсонській

губернії (-37,1 руб.) і у Волинській губернії (-14,5 руб.). Решта губерній характеризувались зростанням цін на земельне майно заставлене у банках. Для візуалізації результатів ретроспективного аналізу оцінювання земельних активів найбільш доцільно застосувати графічний метод (рис. 1).

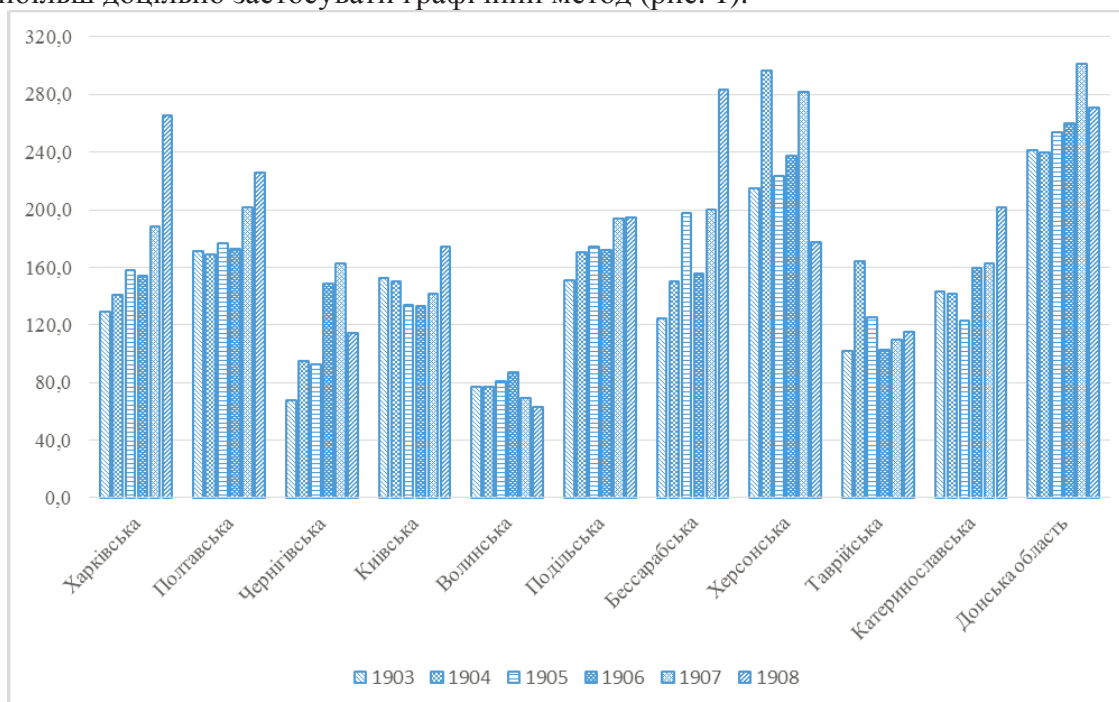


Рисунок 1 – Середня оцінка земельних активів на етнічній українській території закладених в банках Росії у 1903-1908 рр.

Джерело: побудовано автором на основі опрацювань історичних даних

Як видно за даними рис. 1, середня оцінка земельних активів на етнічних українських територіях загалом мала тенденцію в аналізованому періоді до зростання. Виняток складає Волинська губернія.

З метою поглиблення ретроспективного аналізу цін на земельні активи, використано інформацію по окремих повітах Херсонської губернії, які серед заставленого майна на території України в банках Росії у 1903-1908 рр. характеризувались постійно високими цінами (табл. 2).

Таблиця 2 – Середня оцінка земельних активів по окремих повітах Херсонської губернії заставлених у банках Росії у 1903-1908 рр. (рублів)

№	Повіти	Роки						Відхилення: 1908 р. до 1903 р.	
		1903	1904	1905	1906	1907	1908	Рублів	%
1.	Херсонський	292,3	344,0	239,7	254,4	306,3	188,7	- 103,6	64,56
2.	Александрійський	153,5	174,7	214,6	186,1	165,0	201,4	+ 47,9	131,2
3.	Ананєвський	148,1	119,7	195,8	122,1	-	180,0	+ 31,9	121,54
4.	Єлисаветградський	157,4	161,0	176,1	182,0	-	164,9	+ 7,5	104,76
5.	Одеський	156,2	151,7	154,1	170,0	169,3	121,0	-35,2	77,46
6.	Тираспольський	-	-	147,1	-	180,2	185,7	+ 38,6*	126,24
7.	Загалом по губернії	214,6	296,6	223,5	237,8	281,7	177,5	-37,1	82,71

*у зв'язку з відсутністю даних з оцінки земельних активів у 1903 і 1904 роках, при визначенні відхилення за базовий прийнято показник оцінки в 1905 р.

Джерело: сформовано автором на основі опрацювань історичних даних

Дані табл. 2 свідчать, що найвищі ціни на земельні активи спостерігались у Херсонському повіті – 292,3 руб. за десятину, на другому місці знаходився Єлисаветградський повіт – 157,4 рублі, а на третьому місці знаходився Одеський повіт, відповідно 156,2 рублі за десятину. За п'ять років ситуація суттєво змінилася, адже на першому місці опинився Александрійський повіт - 201,4 рублів за десятину, на другому місці Херсонський повіт – 188,7 рублів, а на третьому місці Тираспольський район - відповідно 185,7 рублів. Найнижчими цінами у 1903 році характеризувався Ананєвський повіт – 148,1 рублів за десятину земельного майна. Найнижчими цінами у 1908 році характеризувався Одеський район – 121 рубель за десятину земельних активів. Найбільше зростання за аналізований період прослідковується в Александрійському повіті (+47,9 руб.), на другому місці Тираспольський повіт (+38,6 руб.), а на третьому місці Ананєвський повіт (+31,9 руб.). Треба зауважити, що відсутність даних за окремі роки у Тираспольському та інших повітах свідчить про відсутність заставленого майна у банках в цих повітах. Зниження цін на земельне майно у 1908 р. спостерігалось найбільше у Херсонському повіті (-103,6 руб.) і в Одеському повіті (-35,2 руб.). Однак, якщо подивитись на дані Херсонського повіту у розрізі всіх років (1903-1908), видно, що таке зниження лише в припадало на 1908 р. Загалом, середні ціни на землю зростали. З метою візуалізації цих результатів аналізу оцінки земельних активів застосуємо графічний метод (рис. 2).

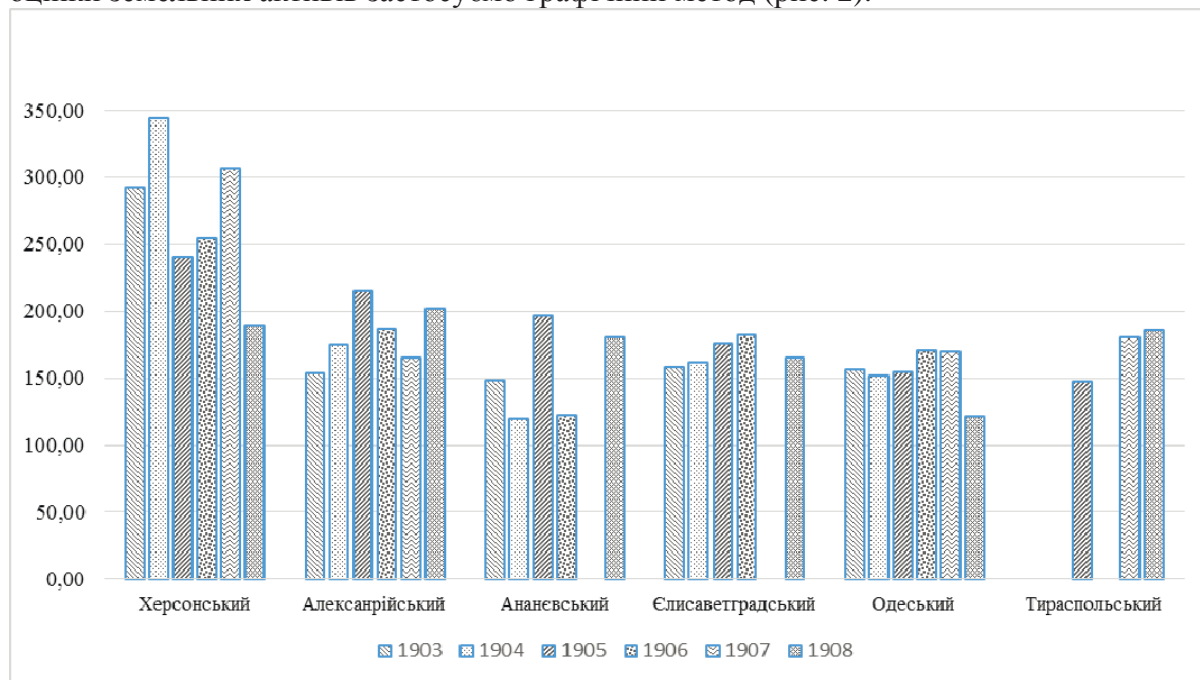


Рисунок 2 – Середня оцінка земельних активів по окремих повітах Херсонської губернії закладених в банках Росії у 1903-1908 рр.

Джерело: побудовано автором на основі опрацювань історичних даних

Як видно з рис. 2, рівень середньої оцінки земельних активів по окремих повітах Херсонської губернії коливався, а за окремі роки дані зовсім відсутні у зв'язку з відсутністю застави в банках. Тому в цілях порівняння даних з оцінки земельних активів у 1903 і 1904 роках окремих повітів, при визначенні відхилень за базовий приймався середній показник оцінки 1905 року. Корисність графічної візуалізації динаміки оцінки земельних активів полягає у можливості відтворити основні тренди характерні для цих територій не залежно від змін валюти через більш як столітню історію. Водночас, є спосіб наближення цін на земельні активи, що діяли на початку

XX ст. до цін у гривнях України через вартість золота. Російський рубль у часи золотого стандарту містив 17,424 долі чистого золота (0,766656 грама) [10]. Враховуючи, що курс унції золота за даними Національного банку України коштує 48081,57 гривень, відповідно вартість одного грама - 1546,03 гривень [6]. На основі вартості золотого вмісту рубля і оцінки земельних активів можна розрахувати тогочасну вартість землі в українській гривні. Наприклад, розрахуємо найнижчу ціну, яка спостерігалась у Волинській губернії - 62,8 рублів за одну десятину у 1908 р., тобто, одна десятина найдешевшої землі у перерахунку коштуватиме:

$$62,8 \times 0,766656 \times 1546,03 = 74\,435 \text{ (гривень).}$$

Найбільший рівень ціни земельних активів зафіксовано в сумі 296,6 рублів у Херсонській губернії (1904 р.). На основі аналогічних розрахунків одна десятина, у перерахунку на українські гривні коштуватиме:

$$296,6 \times 0,766656 \times 227,390 = 351\,552 \text{ (гривень).}$$

Висновки та перспективи подальших досліджень. Ретроспективний аналіз результатів оцінювання земельного майна упродовж 1903-1908 рр. на українських землях, які входили на початку XX ст. до складу Росії, показав, що найбільш визнаними оцінками земельного майна була практика оцінювання, що здійснювалась земельними банками. На основі даних спеціального статистичного дослідження виявлено, що найвищі середні ціни спостерігались упродовж 1903-1908 років у Херсонській, Полтавській, Київській та Подільській губерніях, а найбільше зростання зафіксовано у Бессарабській губернії (+159,1 рублів), Харківській губернії (+136,3 рублів) і в Катеринославській губернії (+58,4 рублів). Найдешевшими були землі Волинської губернії (62,8 рублів), що у перерахунку через сьогоднішню вартість золота мала б коштувати 74 435 гривень. Найвища ціна земельних активів зафіксована у Херсонській губернії (296,6 рублів), що у перерахунку мало б коштувати 351 552 гривень. Перераховані таким способом ціни можна використовувати як еталони для стартової ціни на земельних аукціонах в Україні, що сприятиме формуванню справедливих цін на земельні активи та дозволить створити ефективний і прозорий ринок землі. Відповідно перспективами подальших досліджень є формування алгоритмів визначення справедливих стартових цін для земельних аукціонів.

Список літератури

1. Данные об оценках земельных имуществ средняя подешятинная оценки русских частных земельных банков за 1903-1912 гг. Петроградъ: Типография Редакции периодических изданий Министерства Финансовъ, 1915. 52 с.
2. Закон України «Про оцінку земель». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 14.05.2021).
3. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 14.05.2021).
4. Кірічек Ю. О. Оцінка земель: навч. посібн. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454 с.
5. Кучер А.В. Методичні засади оцінювання інвестиційної привабливості землекористувань аграрних підприємств. *Вісник економічної науки України*. 2018. №1. С.77-85.
6. Облікова ціна банківських металів. URL: <https://bank.gov.ua/ua/markets/exchangerates-metal>. (дата звернення: 14.05.2021).
7. Паламарчук Л.В. Іпотека землі: історичний досвід та проблеми сучасності. К.: МБЦ «Медінформ», 2012. 182 с.
8. Ряснянська А.М. Світовий досвід формування власності на землю. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. Вип. 7. С. 58–62.

9. Селіхов Д.А. Земський банк Херсонської губернії як специфічна форма кредитної кооперації України. *Національний юридичний журнал: теорія і практика*. Серпень 2018. С.29-32.
10. Shvets V., Mishchuk N., Novostavska O. Methods of estimating land resources of Ukraine in the conditions of land market formation for the purposes of sustainable development. *E3S Web of Conferences 255, 01018 (2021) ISCMEE 2021*. URL: <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202125501018>. (дата звернення: 14.05.2021).
11. Shvets V., Shevtsiv L., Mishchuk N., Melnyk B., Humen Y., Mudrak, M. Investment Attractiveness of Land Resources of Ukraine. *10th International Conference on Advanced Computer Information Technologies, ACIT 2020 – Proceedings*. 2020. P. 699-703.

References

1. Dannya ob otsenkakh zemelnykh imushchestv sredniya podesyatinnyya otsenki russkikh chastnykh zemelnykh bankov za 1903-1912 gg. [Data on assessments of land property, average tenths estimates of Russian private land banks for 1903-1912] (1915). Petrograd: Tipografiya Redaktsii periodicheskikh izdaniy Ministerstva Finansov [in Russian].
2. Zakon Ukrainy «Pro otsinku zemel» [Law of Ukraine "On Land Valuation"]. *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> [in Ukrainian].
3. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]. *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [in Ukrainian].
4. Kirichek, Yu. O. (2016). Otsinka zemel [Land valuation]. Dnipropetrovsk: Litohrad [in Ukrainian].
5. Kucher, A.V. (2018). Metodichni zasady otsiniuvannya investytsiinoi pryvablyvosti zemlekorystuvan ahrarnykh pidpriemstv [Methodical bases of estimation of investment attractiveness of land uses of the agricultural enterprises]. *Visnyk ekonomichnoi nauky Ukrainy - Bulletin of Economic Science of Ukraine, 1, 77-85* [in Ukrainian].
6. Oblikova tsina bankivskykh metaliv [Accounting price of bank metals]. *bank.gov.ua*. Retrieved from <https://bank.gov.ua/ua/markets/exchangerates-metal> [in Ukrainian].
7. Palamarchuk, L.V. (2012). Ipoteka zemli: istorychnyi dosvid ta problemy suchasnosti [Land mortgage: historical experience and modern problems]. K.: MVTs «Medinform» [in Ukrainian].
8. Riasnianska, A.M. (2015). Svitovyi dosvid formuvannya vlasnosti na zemliu [World experience of land ownership formation]. *Hlobalni ta natsionalni problemy ekonomiky - Global and national economic problems, 7, 58–62* [in Ukrainian].
9. Selikhov, D.A. (2018). Zemskyi bank Khersonskoi hubernii yak spetsyfichna forma kredytnoi kooperatsii Ukrainy [Zemsky Bank of Kherson Province as a specific form of credit cooperation of Ukraine]. *Natsionalnyi yurydychnyi zhurnal: teoriia i praktyka - National Law Journal: Theory and Practice, 5(33), 29-32* [in Ukrainian].
10. Shvets, V., Mishchuk, N., & Novostavska, O. Methods of estimating land resources of Ukraine in the conditions of land market formation for the purposes of sustainable development. *E3S Web of Conferences 255, 01018 (2021) ISCMEE 2021*. Retrieved from <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202125501018>.
11. Shvets, V., Shevtsiv, L., Mishchuk, N., Melnyk B., Humen, Y., & Mudrak, M. Investment Attractiveness of Land Resources of Ukraine. *10th International Conference on Advanced Computer Information Technologies, ACIT 2020 – Proceedings*. 2020. (pp. 699-703).

Volodymyr Shvets, Associate Professor, PhD in Economics (Candidate of Economic Sciences)
Ivan Franko National University of Lviv, Lviv, Ukraine

Valuation of Land Assets of Ukraine by Banks of the Russian Empire in the Early 20th Century

The start of the land market in Ukraine began on July 1, 2021, which opened new opportunities for the development of the national economy. At the same time, the issue of assessment of formation of land assets remained insufficiently provided with appropriate mechanisms for the transparency of this market and the establishment of fair land prices. An important component of the formation of a fair valuation of land assets are the previous databases on their sales prices for previous time periods. We do not have such data due to the lack of a land market in Ukraine during the administrative-command system of economic management, being part of the USSR. Therefore, the only systematized databases for the assessment of land assets are studies conducted by the Ministry of the Russian Empire in the early 20th century.

This article aims to study the level and dynamics of land asset prices using the historical experience of valuation of Ukrainian land assets by banks of the Russian Empire in the early twentieth century. The article separates and groups data on the valuation of land assets in the Ukrainian provinces, which were part of the

Russian Empire. A retrospective analysis of the valuation of land assets in terms of individual regions of Ukraine that were part of the Russian Empire was performed on the basis of selected data.

The necessity and importance of today's use of historical experience of valuations of land asset in Ukraine are substantiated in connection with the introduction of the land market. Using the index of change in the value of gold, comparative prices transfer of land assets from the early twentieth century at today's comparable prices. The obtained level of prices for land assets has the prospect of being used as a base during the organization of land auctions to form a fair price for land in Ukraine.

valuation, land assets, banks, Ukraine, the Russian Empire

Одержано (Received) 21.05.2021

Прорецензовано (Reviewed) 26.05.2021

Прийнято до друку (Approved) 31.05.2021