

- ресурс] / О.В. Дедов // Людина та довкілля. Проблеми неоекології — Режим доступу: <http://journals.urau.ua/index.php/1992-4224/article/view/19949>.
4. Ємець М.А. Сучасні системи екологічного моніторингу та ефективність їх функціонування / М.А. Ємець // Екологія і природокористування. — 2008. — Вип. 11. — С. 159–169.
 5. Израэль Ю.А. Глобальная система наблюдений. Прогноз и оценка изменений состояния окружающей природной среды. Основы мониторинга // Ю.А. Израэль // Метеорология и гидрология. — 1974. — № 7. — С. 3–8.
 6. Колісник Г. Еколого-економічна оцінка трансформації сільськогосподарського землекористування / Г. Колісник // Землевпорядний вісник. — 2013. — № 1. — С. 29–31.
 7. Лазарева О.В. Методичні аспекти формування економіко-екологічного механізму управління землекористуванням / О.В. Лазарева // Економіка АПК. — 2006. — № 12. — С. 62–65.
 8. Щодо шляхів підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. Аналітична записка [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/1129>

УДК 322.2

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

З.Р. Рижок

здобувач кафедри управління земельними ресурсами

Львівський національний аграрний університет

Зроблено пропозиції щодо удосконалення методики визначення нормативної вартості ріллі залежно від ринкового рентного доходу. Згідно із запропонованим методичним підходом, ставку капіталізації розраховано за допомогою математичної моделі дисконтування грошового потоку на основі ринкових даних про очікуваний у майбутньому дохід за економічними показниками роботи сільськогосподарських підприємств у Львівській області.

Ключові слова: *нормативна грошова оцінка, ринковий рентний дохід, ставка капіталізації, математичне моделювання.*

Відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [3], її визначають згідно із нормативом капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя, використовуючи дані Додатку та показники бонітування ґрунтів, шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь). Сама методика визначення нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів є незрозумілою та недосконалою, адже алгоритму її розрахунку не наведено. Тому можна вважати, що підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які перелічено у Постанові Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. за № 831 [4], повною мірою не відображають об'єктивної актуалізації її показників щодо ринкових цін та собівартості сільськогосподарської продукції.

Науково-методичні основи нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення розкрито у працях О.І. Драпиковського, О.Ф. Ковалишин, Ю.М. Манцевича, А.Г. Мартина, О.Я. Микули, Ю.М. Палехи та інших науковців. Проте методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є доволі дискусійною та потребує змін.

Метою роботи є удосконалення методики визначення нормативної вартості ріллі.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є відомості Держгеокадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою. Відповідно можна зробити висновок, що вона є недостовірною з огляду на застарілість даних бонітування ґрунтів (1993 р.), економічної оцінки земель (1988 р.) та заниження результатів виробництва сільськогосподарської продукції, що не відображає реальних ринкових умов господарювання. Це обумовлено тим, що з часом змінилися форми господарювання та спеціалізація сільськогосподарського виробництва.

Через указані чинники необ'єктивного визначення нормативів капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення в основі розрахунку має бути метод його капіталізації, що створюється за виробництва зернових культур сільськогосподарськими підприємствами з урахуванням дисконтування грошових потоків. Це надасть змогу конвертувати їх відповідно до середньої врожайності, ринкової ціни та собівартості вирощування згідно з технологічними картами, а не даних статистики станом на 2018 р.

Запропонована нами методика удосконалення нормативної грошової оцінки ріллі у Львівській обл. на 01.01.2018 р. (табл. 1) передбачає визначення для зернових культур за середніми статистичними даними форми 50-сг «Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за районами» у 2011–2017 рр. [2], а саме:

1) валовий дохід, що можна отримати з 1 га згідно із середньою ціною реалізації та врожайності;

2) витрати на вирощування в розрахунку на 1 га;

3) ставку рентабельності, що дорівнює її рівню;

4) майбутня вартість валового доходу та витрат відповідно до ставки рентабельності. До того ж дохід та витрати мають капіталізований характер, що не дає змогу розглядати їх як разові та передбачає капіталізацію — процес конвертації у майбутній грошовий потік за єдиної поточної вартості за формулою:

$$MBVD = VD \times (1 + CP)^t, \quad (1)$$

$$MBV = V \times (1 + CP)^t, \quad (2)$$

де MBVD — майбутня вартість валового доходу на перспективу, грн; MBV — майбутня вартість витрат, грн; VD — валовий дохід, що враховує середню врожайність та ціну реалізації зернових культур згідно із статистичною інформацією, грн; V — витрати на вирощування зернових культур у розрахунку на 1 га згідно із собівартістю відносно даних статистики, грн; CP — середня ставка рентабельності, %; t — кількість років, 7.

5) ринковий валовий дохід з огляду на недостовірність даних статистики та невідповідність сучасним умовам господарювання розраховано згідно із ринковою ціною на електронній зерновій біржі «Grain trade» [5], що становить 525 грн/ц, з урахуванням середньої врожайності.

Цінність земель сільськогосподарського призначення визначається частиною ринкового валового доходу — земельною рентою, що створюється за вирощування зернових куль-

тур. Зокрема, їх продуктивне використання передбачає, що до землі як чинника виробництва слід додавати вартість праці, капіталу та підприємницьку ініціативу [1, с. 260].

6) ринкові витрати — праця, що охоплює витрати, пов'язані з отриманням та продажем сільськогосподарської продукції, включаючи придбання посівного матеріалу, добрив, виконання польових робіт, транспортування та зберігання врожаю, витрати на орендну плату. Згідно розрахунку технологічної карти, на вирощування зернових культур з 1 га витрати у 2018 р. становлять 209,20 грн/ц відповідно до їх середньої врожайності;

7) вартість фінансування — капітал, як вартість позикових коштів, спрямованих на покриття вказаних вище витрат. Так, кредитна ставка для сільськогосподарських товаровиробників становить 13,9% від ринкових витрат на вирощування продукції;

8) прибуток підприємця — підприємницька ініціатива, що не виключає ризик, який бере на себе підприємець, приймаючи рішення про виробництво тієї чи іншої сільськогосподарської продукції, і передбачає отримання прибутку у розмірі 5% від ринкового валового доходу;

9) ринковий рентний дохід від використання землі — залишкові кошти після покриття витрат на працю, капітал та підприємницьку ініціативу за реалізації зернових культур згідно із ринковою ціною;

10) ставку прибутку згідно із моделлю (СП), що задовольняє інтереси інвестора та підприємця, розраховано у MS Excel за допомогою опції «Дані» → «Аналіз» → «Підбір параметра» відповідно до формули:

$$PPD = (MBVD - MBV) \times (1 + CP)^t, \quad (3)$$

де PPD — ринковий рентний дохід, що враховує рівень врожайності, ринкову ціну (525 грн) та собівартість вирощування зернових культур за технологічними картами відповідно до 2018 р., грн; MBVD — майбутня вартість валового доходу, що розрахована відповідно до середньої за 7 років ставки рентабельності, грн; MBV — майбутня вартість витрат згідно із статистичною формою 50-сг відповідно до середньої за 7 років ставки рентабельності, грн.

Наприклад, ставку прибутку для Львівської обл. у MS Excel обчислюємо як $13380,56 = 2432,77 \times (1 + ?)^7$, де за допомогою функції «Підбір параметра» виконуємо пошук невідомого значення, яке введено у формулу для одержання відомого результату, що у підсумку становитиме 0,2758;

12) загальну ставку капіталізації (Ск) для кожного року розраховуємо як суму середньої

Таблиця 1

Розрахунок нормативної грошової оцінки ріллі для сільськогосподарських підприємств у Львівській області

Адміністративно-територіальна одиниця	Ціна реалізації, грн/ц	Урожайність, ц/га	Валовий дохід, грн	Витрати на 1 ц, грн	Витрати на 1 га, грн	Ставка рентабельності, %	Майбутня вартість валового доходу, грн	Майбутня вартість витрат, грн	Різниця між вартістю та майбутньою вартістю та витратами, грн	Ринковий валовий дохід за ціни реалізації 525 грн	Ринкові витрати, згідно карти, грн	Вартість фінансування 13,9 %, грн	Прибуток підприємця 5 %, грн	Ринковий рентний дохід, грн	Ставка прибутку згідно моделі, %	Загальна ставка капіталізації	Нормативна грошова оцінка на 01.01.2018 р., грн
Бродівський	237,06	62,5	14819,55	186,07	11632,30	0,2596	74565,84	58528,93	16036,91	32820,0	13065,49	1816,10	1641,00	16297,41	0,0023	0,2619	62219,00
Буський	234,59	48,4	11354,83	210,75	10200,97	0,0790	19334,40	17369,67	1964,72	25411,5	10116,20	1406,15	1270,58	12618,58	0,3043	0,3833	32918,43
Городоцький	212,37	42,1	8948,06	192,01	8090,23	0,1035	17829,34	16120,09	1709,25	22120,5	8806,07	1224,04	1106,03	10984,37	0,3044	0,4079	26926,37
Дрогобильський	208,39	35,0	7299,41	182,87	6405,45	0,1093	15087,96	13240,15	1847,82	18389,5	7320,77	1017,59	919,48	9131,67	0,2564	0,3657	24970,48
Жидачівський	228,96	52,1	11924,89	212,99	11092,97	0,0680	18899,62	17581,13	1318,50	27343,5	10885,32	1513,06	1367,18	13577,95	0,3953	0,4633	29304,65
Жовківський	213,19	31,8	6774,57	182,29	5792,75	0,1470	17696,04	15131,39	2564,65	16683,0	6641,42	923,16	834,15	8284,27	0,1824	0,3294	25151,81
Золочівський	235,30	44,7	10519,70	215,45	9632,26	0,0630	16133,79	14772,73	1361,05	28471,5	9343,89	1298,80	1173,58	11655,23	0,3590	0,4220	27615,82
Кам'яно-Бузький	266,11	56,9	15136,84	244,49	13907,21	0,0574	22372,29	20554,89	1817,40	29863,0	11888,32	1652,48	1493,15	14829,06	0,3497	0,4071	36426,02
Миколаївський	216,00	42,0	9077,55	198,55	8344,21	0,0598	13631,27	12530,04	1101,23	22063,5	8783,37	1220,89	1103,18	10956,06	0,3885	0,4483	24440,24
Мостиський	239,00	43,7	10433,37	224,34	9793,61	0,0694	16688,07	15664,77	1023,30	22918,5	9123,75	1268,20	1145,93	11380,63	0,4108	0,4802	23701,90
Перемишлянський	220,86	48,7	10749,78	189,49	9222,93	0,1753	33299,74	28569,99	4729,75	25553,0	10172,53	1413,98	1277,65	12688,84	0,1514	0,3267	38839,42
Пустомитівський	244,09	50,7	12384,42	197,27	10008,96	0,2101	47054,19	38028,71	9025,49	26637,5	10604,26	1473,99	1331,88	13227,37	0,0561	0,2662	49687,15
Радехівський	251,48	57,3	14416,27	209,19	11991,99	0,2047	53089,09	44161,47	8927,62	30096,0	11981,07	1665,37	1504,80	14944,76	0,0764	0,2811	53169,45
Самбірський	213,35	31,1	6641,47	179,17	5577,42	0,2214	28932,06	22617,19	4314,87	16343,0	6506,07	904,34	817,15	8115,44	0,0944	0,3158	25694,76
Сокальський	225,71	40,3	9088,80	176,25	7097,17	0,2648	47060,85	36748,37	10312,48	21140,5	8415,93	1169,81	1057,03	10497,73	0,0025	0,2673	39266,34
Старосамбірський	264,14	25,3	6695,57	238,12	6036,10	0,0977	12858,00	11591,56	1266,43	13308,0	5297,85	736,40	665,40	6608,35	0,2662	0,3639	18159,91
Стрийський	231,00	57,7	13319,46	214,94	12393,44	0,0423	17800,65	16563,08	1237,57	30271,5	12050,94	1675,08	1513,58	15031,90	0,4286	0,4709	31919,42
Яворівський	238,05	23,4	5565,52	209,05	4887,69	0,1495	14763,44	12965,37	1798,07	12274,5	4886,42	679,21	613,73	6095,14	0,1905	0,3401	17923,03
По області	243,04	51,3	12474,20	218,20	11199,27	0,0967	23802,78	21370,01	2432,77	26946,0	10727,07	1491,06	1347,30	13380,56	0,2758	0,3725	35925,24

ставки рентабельності та ставки прибутку, розрахованої згідно із моделлю;

14) нормативну грошову оцінку ріллі на 01.01.2018 р. (НГО) визначаємо згідно із методом капіталізації ринкового рентного доходу (РРД), суть якого полягає у встановленні функціональної залежності вартості землі від її дохідності, що виражає формула:

$$\text{НГО} = \frac{\text{РРД}}{C_k}, \quad (4)$$

Незважаючи на зовнішню простоту, формула 4 відображає складний та багатоаспектний зв'язок між компонентами, що до неї входять. Якщо величину ринкового рентного доходу від використання землі ми визначили без труднощів та з певною точністю, то розрахунок величини ставки капіталізації є однією з найбільших проблем у грошовій оцінці земель. Оскільки визначення величини ставки капіталізації не має єдиного методичного підходу та залежить від багатьох чинників, зокрема, від стану економіки, фінансово-кредитної системи, відсутності ринку земель сільськогосподарського призначення, ризиків, обумовлених інвестуванням у земельну ділянку та її місцерозташуванням, то ставку прибутку розраховано шляхом математичного моделювання, що разом із середньою ставкою рентабельності становить саму ставку капіталізації.

З рештою нормативна вартість ріллі, що підлягає розвитку залежить від ринкового рентного доходу, що очікують від вирощування зернових культур станом на поточний рік та ставки капіталізації, одержаної на основі розрахунку математичної моделі дисконтування грошового потоку, враховуючи ринкові дані про очікуваний у майбутньому дохід.

Зауважимо, що отримання власником ділянки земельної ренти, розмір якої залежить від рівня врожайності, є більш ризикованим, ніж отримання чистого операційного доходу. Тому ставка капіталізації ринкового рентного доходу буде вищою за ставку капіталізації чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду [46, с. 261]. Логічно,

що найбільш ризикованим буде дохід, який власник може отримати на землі, де господарює власними силами.

ВИСНОВКИ

Отже, показники нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення складно розрахувати та обґрунтувати. Беззаперечно, що у грошовому вираженні нормативна вартість ріллі має залежати від виробничих витрат за технологічними картами та динаміки ринкових цін на сільськогосподарську продукцію, що не є заниженими на відміну від статистичних. Оновлення її показників на основі ринкового рентного доходу удосконалив регулювання земельних відносин та забезпечить проведення їх оцінки, враховуючи сучасні умови господарювання для забезпечення оподаткування та створення ринку земель сільськогосподарського призначення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Драніковський О.І., Іванова І.Б., Терещенко Н.О. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна: навч. посібн. Київ: ПАТ «Віпол», 2016. 512 с.
2. Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за 2011–2017 роки за районами області: форма № 50-ср річна. Державна служба статистики Львівської області. URL: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua/>.
3. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 р. № 262. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17>.
4. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>.
5. Ціна реалізації зернових та зернобобових культур 2018. Електронна зернова біржа України «Grain Trade». URL: <https://grain-trade.com.ua/>.