

Г. М. Шпак,  
здобувач кафедри менеджменту,  
Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне

## УДОСКОНАЛЕННЯ ОЦІНЮВАННЯ СЕРТИФІКОВАНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

G.M. Shpak,  
researcher of the Department of Management, National University of Water Management and Nature Resources Use, Rivne

### IMPROVING THE EVALUATION OF CERTIFIED OF AGRICULTURAL LANDS

*Удосконалено метод розвитку щодо грошової оцінки сільськогосподарських земель. Розроблено алгоритм експертної грошової оцінки сертифікованих сільськогосподарських земель для органічного виробництва. Розраховано ринкову ціну сертифікованих земель для органічного виробництва з врахуванням синергетичних ефектів.*

*Improved the method of monetary value on agricultural land. The algorithm of expert money estimation certified agricultural land for organic production. Calculated market price of land certified for organic production, taking into account synergistic effects.*

*Ключові слова: грошова оцінка сільськогосподарських земель, синергетичні ефекти, сертифіковані землі, алгоритм грошової оцінки.*

*Key words: monetary valuation of agricultural land, synergies, certified land algorithm monetary valuation.*

#### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

На сьогодні одним із пріоритетних завдань аграрного сектора економіки України є ринок землі, що засвідчує розробка та відтермінування Закону України "Про ринок земель". Проте в країні досі діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Суттєвою перешкодою для екологічно виваженого функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні є недосконалі методи її економічної оцінки та ціноутворення земель, які не дозволяють визначити реальну ринкову вартість.

Слідуючи світовим тенденціям екологізації економіки, в нашій державі стрімко розвивається органічне землекористування, про це свідчить: розроблений проект закону "Про органічне виробництво", теоретико-методологічні розробки у галузі стандартизації і органічного сільськогосподарського виробництва; проводиться сертифікація угідь для органічного виробництва, в основному в приватному секторі, розвивається торгівельна мережа органічної продукції.

#### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

На сучасному етапі земельних відносин дослідженню організаційно-економічних аспектів органічного виробництва присвячені роботи Н.М. Головченко, О.Т. Дудар, екологічних передумов — Б.І. Шувар, В.М. Писаренко, В.І. Кисіль, М.В. Капштик; соціально-економічних та маркетингових питань — О.І. Корніцька, Т.В. Боровик; формуванню інституційного середовища, організаційно-економічних інструментів та механізмів аграрного землекористування роботи — Є.В. Мішеніна, В.І. Павлова, О.Я. Сохничка,

П.Т. Саблука; дослідженням проблеми удосконалення економічної оцінки земель, як природного ресурсу та засобу виробництва, у сільськогосподарському виробництві — О.О. Мінца, Д.С. Добряка, Н.В. Збагерської, О.М. Гарнаги та ін.

Зокрема, О.Т. Дудар обгрунтувала концептуальну модель формування стратегії розвитку органічного агровиробництва [1, с. 145]. У роботах Н.М. Головченко обгрунтовано перспективну модель управління розвитком виробництва органічної продукції в АПК України [2, с. 230]. Для визначення придатності сільських територій для ведення органічного виробництва Б.І. Шувар запропонував методику на основі інтегрального показника з урахуванням антропогенної придатності, організаційних, ендегенних і екзогенних чинників [3, с. 96], а В.І. Кисіль — розробив картосхему придатності ґрунтів України для вирощування екологічно чистої продукції [4, с. 107].

Т.В. Боровик у своїй роботі [5, с. 129] удосконалила організаційно-економічні підходи маркетингового забезпечення та цінової політики органічної продукції, а О.І. Корніцька розробила методичні засади моделювання основних стадій життєвого циклу органічної продукції [6, с. 61].

Проте, у цих роботах питання грошової оцінки сертифікованих сільськогосподарських земель, призначених для органічного виробництва, не розглядалося.

#### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Основним завданням статті є удосконалення існуючих методичних підходів грошової оцінки сільськогосподарських земель з метою їх сертифікації для органічного виробництва в ринкових умовах.

## РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕНЬ

За останній рік Верховна Рада ухвалила декілька законопроектів, пов'язаних із ринком землі, а саме: Закон України "Про Державний земельний кадастр" у новій редакції від 01.01.2013 року, прийнято у першому читанні проект закону "Про ринок земель" від 9.12.2011 року та розроблено проект розпорядження Кабінету Міністрів України "Про затвердження Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року". Метою Програми є визначення та реалізація основних напрямів державної політики, спрямованих на удосконалення земельних відносин та завершення земельної реформи. Від 10.10.2012 року прийнято до розгляду Проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо обігу земель сільськогосподарського призначення). Згідно із проектом, завершення мораторію пов'язується не з конкретною датою, а з прийняттям закону про обіг земель сільськогосподарського призначення замість закону про ринок земель.

Актуальність обраної тематики підтверджує прийнятий 18.09.2012 року Верховною Радою Закон № 5248-VI "Про внесення змін до Закону України "Про банки і банківську діяльність" щодо державного земельного банку". Згідно закону, Державний земельний банк України здійснюватиме кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі, яка попередньо пройшла процедуру оцінювання. Це також є кроком уперед до зняття мораторію на продаж земель. Тому постійно відбувається вдосконалення інструментарію проведення оцінювання стану і тенденцій якості сільськогосподарських земель. Так, в Україні для визначення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель використовують рентний підхід, який постійно піддається критиці, як такий що не здатний показати реальну ринкову вартість земель і значно її занижує. З метою коригування ситуації, Державний комітет України із земельних ресурсів щороку проводить індексацію нормативної грошової оцінки земель на виконання п. 3 постанови Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 р. № 783 "Про проведення індексації грошової оцінки земель". У 2012 році нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, проведена станом на 01.07.95 р., підлягає індексації станом на 01.01.12 р. на коефіцієнт 3,2. Найдешевше оцінено 1 га ріллі у Житомирській області — 7 821 грн./га, а найдорожче у Черкаській області — 15 126 грн./га. У середньому в Україні нормативна оцінка вартість 1 га ріллі становить близько 11 784 грн. або 1 500 доларів.

31 січня 2012 року набрала чинності Постанова Кабінету Міністрів № 1185 від 31 жовтня 2011 року "Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів". Для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації), застосовується коефіцієнт 1,756. Після такої переоцінки вартість 1 середнього гектара української ріллі зросла з 11 751 грн. до 20 635 грн. (або 2,5 тис. доларів). Зокрема 1 га сільськогосподарських земель Рівненської області оцінено в 20 954 грн. [7].

Для порівняння, в Російській Федерації земля коштує 800 дол./га, в США гектар сільськогосподарських угідь оцінюється в 11 тис. доларів, в Англії — 17 тис. доларів, в Данії — 23 тис. доларів, в Іспанії — 28 тис. доларів, Нідерландах — 31,5 тис. доларів, Ірландії — 38 тис. доларів за га.

З одного боку, перспектива відкриття ринку землі протягом наступних років може означати нові можливості для закордонних інвесторів. З іншого — фермери не спроможні будуть заплатити високу ціну за землю, яка сформується в ринкових умовах. Повноцінний ринок землі реалізується за допомогою таких ринкових операцій, як купівля, продаж, оренда, іпотека, обмін, що вимагає достовірної грошової оцінки сільськогосподарських земель, у тому числі сертифікованих. На основі систематизації методичних підходів грошової оцінки земельних ресурсів, що відповідають законодавчо-нормативним документам України та положень [8], запропоновано алгоритм експертної грошової оцінки сертифікованих сільськогосподарських земель у ринкових умовах (рис. 1).

Першочерговим етапом є огляд земельної ділянки та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової документації щодо місця розташування земельної ділянки, її

правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних поліпшень, існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.

Другим етапом в алгоритмі є збір, обробка та аналіз вихідних даних для проведення оцінки земель. Таке повне інформаційне забезпечення можливе завдяки проведенню екологічного аудиту земельної ділянки, що є, наприклад, обов'язковою процедурою перед сертифікацією. Розвиток екологічного аудиту в Україні та зарубіжний досвід його проведення підтверджує актуальність його використання для експертної оцінки земель різного статусу і призначення. Так, наприклад, відома методика екологічного аудиту осушених сільськогосподарських земель, природних об'єктів, окремих територій [17].

На третьому етапі є визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки і передбачає встановлення можливих варіантів використання земельної ділянки, що оцінюється. Можливі варіанти використання встановлюються, виходячи з фізичних характеристик земельної ділянки, дозволених видів використання, характеру та рівня поліпшення у районі розташування земельної ділянки. Так, земельна ділянка може бути використана для традиційного або органічного землекористування.

Наступним, четвертим етапом, є вибір методу оцінки. Згідно з [11], для визначення вартості земельних ділянок існує можливість застосування таких методичних підходів:

- капіталізація чистого доходу від використання земельної ділянки;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці;
- поєднання декількох методичних підходів.

На нашу думку, для визначення експертної грошової оцінки сертифікованих земель, призначених для органічного виробництва в ринкових умовах, доцільно застосувати метод розвитку, що базується на результатах екологічного аудиту та аналізу "вигоди-затрати", враховує синергетичні ефекти від органічного землекористування, маркетинговий потенціал території і в цілому регіону, агропромислової сфери, якості НПС та сільськогосподарських угідь, сировинні зони, кон'юнктуру на сировину і продовольчу продукцію, ціни експорту з України, а поєднує використання усіх трьох методичних підходів. Згідно з методом, вартість землі може бути визначена як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання (інтернальний ефект) та екстернальних ефектів, і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до такого використання.

Запропонований метод грошової оцінки сільськогосподарських земель, на відміну від існуючих, оцінює землі не лише як засіб виробництва, а як комплексну і багатофункціоналу складову навколишнього природного середовища. Тоді, експертну грошову оцінку органічних земель пропонуємо розраховувати за формулою:

$$Ц_{зм} = \sum_{i=1}^n \frac{D_i \times k}{(1+r)^i} - \sum_{i=1}^n \frac{V_i}{(1+r)^i} \quad (1),$$

де  $Ц_{зм}$  — експерта грошова оцінка органічних земель, грн./га;

$D$  — доходи від використання органічних земель, грн.;

$V_i$  — витрати, пов'язані з переходом до органічного землекористування, грн.;

$k$  — коефіцієнт коригування інтернального результату для розрахунку синергетичного ефекту суб'єкта господарювання із урахуванням екстернальних ефектів;

$(1+r)^i$  — коефіцієнт дисконтування.

Перехід до органічного землекористування відбувається в два етапи і на кожному з них землекористувач буде змушений нести певні витрати. Зокрема, в разі необхідності — витрати на стабілізацію якісного стану ґрунтів [18, с. 130—135]. До витрат прирівнюється втрачена вигода (недоотриманий прибуток), залежно від агротехнічних рішень на цьому етапі. Наприклад, якщо частина земель була залужена або залишена під пар (не обробляється і не засівається).

Найбільшим бар'єром для фермерів, які хочуть впроваджувати органічне землеробство, є збитки у перехідний період, викликані зниженням урожайності культур через відмову від мінеральних добрив і пестицидів. Лише землі господарства, які вже пройшли такий перехідний період, мо-

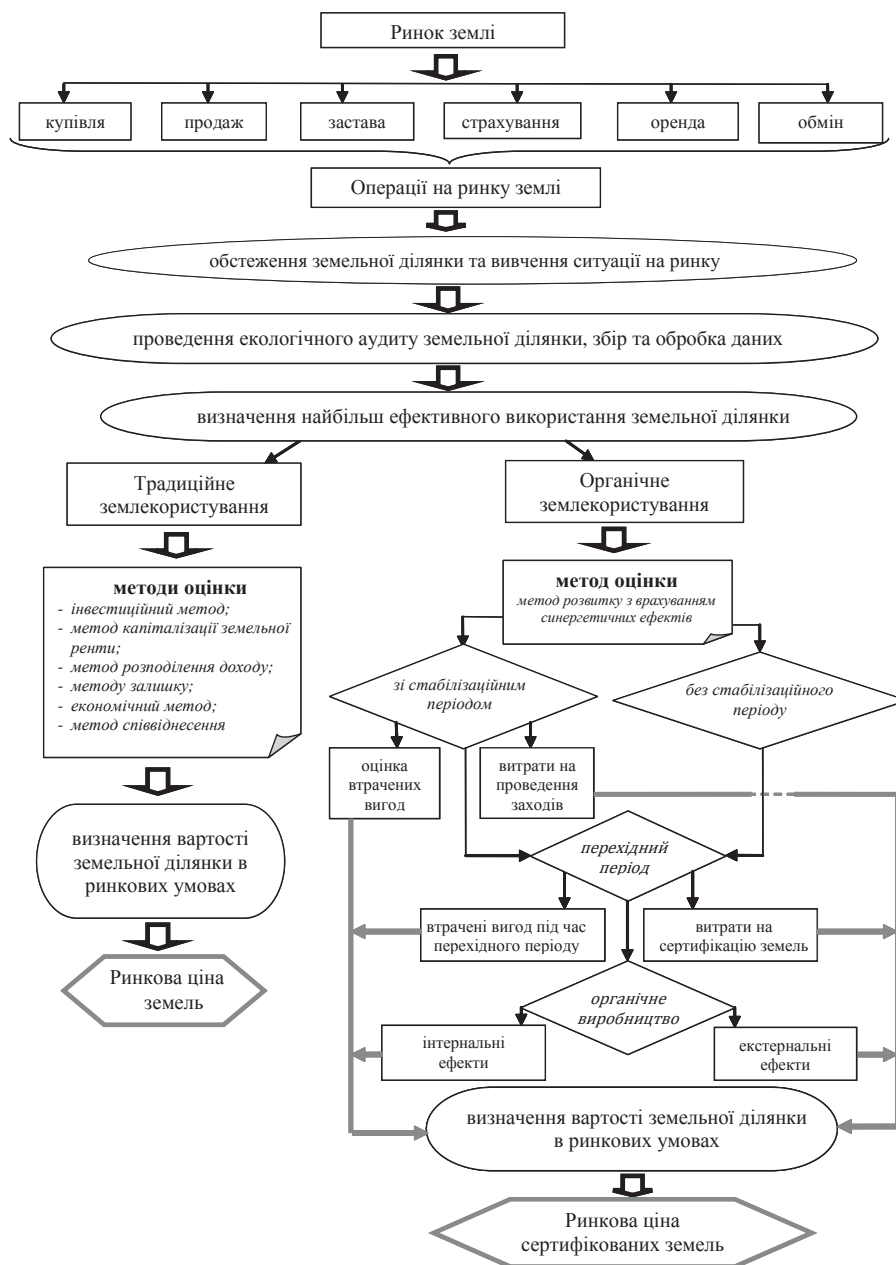


Рис 1. Алгоритм експертної грошової оцінки сертифікованих земель для органічного виробництва в ринкових умовах

жуть бути сертифіковані і готові до вирощування органічної продукції.

Витрати на сертифікацію земель включають прямі і непрямі витрати. До прямих витрат можна віднести:

- витрати на оплату праці (основна і додаткова заробітна плата);
- оплата послуг спеціально залучених фахівців та сторонніх організацій;
- відрахування на соціальні заходи (соціальне страхування) та інші обов'язкові платежі, встановлені законодавством;
- амортизація основних фондів та нематеріальних активів, що використовуються для виконання робіт із сертифікації земельних ділянок;
- витрати, пов'язані з придбанням матеріалів, пального, енергії, інструмента, пристроїв, спеціального одягу і взуття, ін. передбачених законодавством;
- інші виплати, пов'язані з виконанням робіт із сертифікації земельних ділянок (за експертизу та реєстрацію документів із сертифікації).

До непрямих витрат — загальногосподарські витрати: витрати на утримання і технічне обслуговування основних фондів, що використовуються для виконання робіт із сертифікації земельних ділянок, оплату послуг зв'язку, за-

собів сигналізації, оренду приміщень, витрати на вдосконалення методик дослідження, навчання та підвищення кваліфікації працівників, витрати на охорону праці та відрядження, комунальні послуги тощо. Вартість сертифікації може зрости через терміновість виконання роботи, необхідність залучення спеціалістів іншого (нового) профілю, через більшу кількість показників якості ґрунту, що аналізуються і оцінюються аудитором, через віддаленість земельної ділянки та органу із сертифікації.

При повноцінному функціонуванні ринку землі наявність сертифіката слугуватиме додатковою конкурентною перевагою сільськогосподарських угідь як товару на ринку і об'єкту інвестицій. Причиною зростання попиту, ціни та інвестиційної привабливості на такі угіддя є повне інформаційне забезпечення покупця або інвестора про екологічний стан об'єкту в агропромисловому комплексі. Це зменшить ризик покупця (інвестора) отримати збитки у сумі штрафів за вплив на НПС внаслідок попередньої діяльності сільськогосподарського підприємства та додаткових витрат на заходи щодо охорони ґрунтів. При реалізації несертифікованих земель той факт, що вони потенційно придатні для органічного землекористування, можуть служити додатковою конкурентною перевагою.

Основний дохід від органічного землекористування очікується отримувати від вирощування та продажу органічної продукції. Це так званий інфляційний ефект. Як показує практичний досвід, органічне господарство з кожним наступним роком стає більш прибутковим. Відбувається відновлення ґрунтів та екосистеми, зростання урожайності та налагодження роботи господарства в цілому. Тому господарства, на землях якого протягом останніх 8—10 років вирощують органічні культури, будуть більш прибутковими, ніж ті де лише 1—2 роки практикують органічне землеробство. У першому випадку ціна на органічні сертифіковані землі буде вища, що робить не вигідним для фермерів переведення їх на традиційне землеробство. Це дозволить зберегти позитивну тенденцію поширення органічного землекористування серед господарств (історія полів).

Коефіцієнт коригування інтернального результату для розрахунку синергетичного ефекту суб'єкта господарювання дозволяє враховувати екстернальні ефекти, які виникають внаслідок діяльності органічного господарства, але сприймаються іншими суб'єктами господарювання через зміну їхнього фінансового стану, що узгоджується з розробками А.Г. Мельника та І.Б. Дегтярьової [19, с. 95—97]. Так, позитивним екстернальним ефектом буде підвищення врожайності культур на полі, що знаходяться поблизу органічного; покращення якісного стану ґрунтів, мінімізація негативного впливу на водойми; стабілізація екологічного стану та збільшення рекреаційного потенціалу регіону; розвиток зеленого туризму; зменшення захворюваності населення, та як результат — підвищення працездатності та економія витрат на втрату тимчасової непрацездатності внаслідок споживання органічних продуктів; формування спеціальних сировинних зон, кон'юнктури ринку органічної сировини і готової продукції; зростання маркетингового та логістичного потенціалу аграрно-промислової сфери, території і регіону в цілому тощо. Тобто екстернальні ефекти від органічного землекористування реалізуються на економічному, соціальному та екологічному рівнях.

Враховуючи наукові розробки А.Г. Мельника та І.Б. Дегтярьової [19, с. 95—97], можна стверджувати, що екстер-

нальні ефекти від органічного землекористування за своїм змістом схожі до екстернальних ефектів від рекреаційної діяльності, а саме: збільшення обсягів зв'язування CO<sub>2</sub> в органічній речовині ґрунту; позитивний вплив на здоров'я населення, що засвідчує моделювання соціально-економічного ефекту для умов Рівненської області Радивилівського району [20; 21, с. 195]. Тому, для подальших розрахунків пропонуємо коефіцієнт коригування інтернального результату для розрахунку синергетичного ефекту суб'єкта органічного господарювання із урахуванням екстернальних ефектів (k) прийняти на рівні 1,3, як для рекреаційних ресурсів.

Використовуючи запропонований метод та планові показники змодельованого органічного господарства, що спеціалізуються на вирощуванні зернових, площею 100 га з перехідним та без перехідного періоду, відповідно у Гоцанському та Радивилівському районах Рівненської області проведемо експертну оцінку сертифікованих сільськогосподарських земель.

До витрат, пов'язаних з переходом на органічне землекористування зі стабілізаційним періодом у Гоцанському районі (табл. 1), віднесено витрати на стабілізацію якості ґрунтів — 0,2 млн грн./ рік протягом трьох років, витрати на сертифікацію земель щорічно — 0,006 млн грн., та втрачену вигоду під час перехідного періоду порівняно з традиційним землекористуванням — 0,023, 0,089 та 0,089 млн грн. Недоотриманий прибуток під час перехідного періоду порівняно з традиційним землекористуванням (втрачена вигода) за три роки становить — 0,201 млн грн. Дохід від органічного землекористування починаємо отримувати на четвертий рік з початком перехідного періоду і за наступних сім років він складе 3,9525 млн грн., що формує інтернальні ефекти. Для врахування екстернального ефекту використовуємо коефіцієнт коригування інтернального результату для розрахунку синергетичного ефекту суб'єкта господарювання із урахуванням екстернальних ефектів (k), прийнятий на рівні 1,3. Тоді синергетичний ефект від органічного землекористування становить — 5,13825 млн грн.

Наступним кроком є дисконтування доходів і витрат. Різниця між ними, згідно з обраним методом оцінки, становитиме експертну грошову оцінку сертифікованих земель. Отже, прогнозована ринкова ціна 1 га сертифікованих земель для органічного виробництва зі стабілізаційним періодом становить — 12,695 тис. грн. Порівняно нижча ціна пов'язана зі значними інвестиціями, які необхідні для використання цих земель саме для органічного виробництва, що відповідно зменшує його дохідність і здешевлює вартість землі на ринку як засобу виробництва. Проте, відомо, що з кожним наступним роком органічного землекористування вартість землі зростатиме. Розглянемо розрахунки в таблиці 2, де за аналогією визначено експерт-

**Таблиця 1. Експертна грошова оцінка сертифікованих земель для органічного виробництва зі стабілізаційним періодом у ринкових умовах (за методом розвитку з врахуванням синергетичних ефектів)**

| Роки   | Етапи                            | Витрати      |                 | Доходи (з врахуванням синергетичних ефектів) |                     | Коефіцієнт дисконтування (i=16%*) | Дисконтовані |         |  |
|--|----------------------------------|--------------|-----------------|--|---------------------|-----------------------------------|--------------|---------|--|
|  |                                  | інші витрати | втрачена вигода | інтернальний ефект                           | екстернальний ефект |                                   | доходи       | витрати |  |
| 1  | Стабілізаційний період           | 0,2          |                 |  |                     | 0,862                             |              | 0,172   |  |
| 2  |                                  | 0,2          |                 |  |                     | 0,743                             |              | 0,149   |  |
| 3  |                                  | 0,2          |                 |  |                     | 0,641                             |              | 0,128   |  |
| 4  | Перехідний період і сертифікація | 0,006        | 0,023           | 0,506  | 0,1518              | 0,552                             | 0,363        | 0,016   |  |
| 5  |                                  | 0,006        | 0,089           | 0,44   | 0,132               | 0,476                             | 0,272        | 0,045   |  |
| 6  | Органічне землекористування      | 0,006        | 0,089           | 0,44   | 0,132               | 0,410                             | 0,235        | 0,039   |  |
| 7  |                                  | 0,006        |                 | 0,6195                                       | 0,1858              | 0,354                             | 0,285        | 0,002   |  |
| 8  |                                  | 0,006        |                 | 0,649  | 0,1947              | 0,305                             | 0,257        | 0,002   |  |
| 9  |                                  | 0,006        |                 | 0,649  | 0,1947              | 0,263                             | 0,222        | 0,002   |  |
| 10   |                                  | 0,006        |                 | 0,649  | 0,1947              | 0,227                             | 0,191        | 0,001   |  |
| Сума   |                                  | 0,642        | 0,201           | 3,9525                                       | 1,1857              |                                   |              | 1,826   |  |
| Експертна грошова оцінка 1 га сертифікованих земель (ринкова ціна), тис. грн./га |                                  |              |                 |  |                     |                                   | 12,695       |         |  |

\* Ставка дисконтування визначається як середньозважена вартість капіталу, яка враховує вартість власного (акціонерного) капіталу і вартість позикових коштів.

**Таблиця 2. Експертна грошова оцінка сертифікованих земель для органічного виробництва без стабілізаційного періоду в ринкових умовах (за методом розвитку з врахуванням синергетичних ефектів)**

| Роки   | Етапи                                       | Витрати      |                 | Доходи (з врахуванням синергетичних ефектів) |                     | Коефіцієнт дисконтування (i=14%) | Дисконтовані |         |  |
|--|---|--------------|-----------------|--|---------------------|----------------------------------|--------------|---------|--|
|  |   | інші витрати | втрачена вигода | інтернальний ефект                           | екстернальний ефект |                                  | доходи       | витрати |  |
| 1  | Перехідний період і екологічна сертифікація | 0,006        | 0,05            |  |                     | 0,862                            |              | 0,044   |  |
| 2  |   | 0,006        | 0,07            |  |                     | 0,743                            |              | 0,054   |  |
| 3  |   | 0,006        | 0,07            |  |                     | 0,641                            |              | 0,047   |  |
| 4  | Органічне землекористування                 | 0,006        |                 | 0,590  | 0,767               | 0,552                            | 0,424        | 0,003   |  |
| 5  |   | 0,006        |                 | 0,590  | 0,767               | 0,476                            | 0,365        | 0,003   |  |
| 6  |   | 0,006        |                 | 0,620  | 0,80535             | 0,410                            | 0,331        | 0,002   |  |
| 7  |   | 0,006        |                 | 0,620  | 0,80535             | 0,354                            | 0,285        | 0,002   |  |
| 8  |   | 0,006        |                 | 0,649  | 0,8437              | 0,305                            | 0,257        | 0,002   |  |
| 9  |   | 0,006        |                 | 0,649  | 0,8437              | 0,263                            | 0,222        | 0,002   |  |
| 10   |   | 0,006        |                 | 0,649  | 0,8437              | 0,227                            | 0,191        | 0,001   |  |
| Сума   |   |              | 0,060           | 0,179  | 4,366               |                                  | 2,075        | 0,161   |  |
| Експертна грошова оцінка 1 га сертифікованих земель (ринкова ціна), тис. грн./га |   |              |                 |  |                     |                                  | 19,142       |         |  |

\* Ставка дисконтування визначається як середньозважена вартість капіталу, яка враховує вартість власного (акціонерного) капіталу і вартість позикових коштів.

**Таблиця 3. Порівняння нормативної та експертної грошової оцінки сільськогосподарських земель**

| Адміністративний район | Грошова оцінка сільськогосподарських земель області, грн./га |                              |                             | Відхилення експертної оцінки від нормативної, % |               |
|------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|---|---------------|
|                        | нормативна станом на 01.2011                                 | нормативна станом на 01.2012 | експертна станом на 01.2012 | від 2011 року                                   | від 2012 року |
| Радивилівський         | 11 933   | 20 954                       | 19 142                      | 60,4  | -8,6          |
| Гоцанський             |  |                              | 12 695                      | 6,4   | -39,4         |

ну ціну сертифікованих земель для органічного виробництва без стабілізаційного періоду. Один гектар таких земель оцінено у 19,142 тис. грн. При цьому витрати, пов'язані з переходом до органічного землекористування, значно нижчі (0,06 + 0,179 = 0,239 млн грн. порівняно з 1,797 + 0,113 = 1,89 млн грн.), а отже прибутковість такого господарства значно вища.

## ВИСНОВОК

Отже, проведено експертну грошову оцінку сертифікованих сільськогосподарських земель за методом розвитку, що базується на результатах екологічного аудиту, аналізу "вигоди-затрати" та враховує синергетичні ефекти від органічного землекористування. Згідно з розрахунками,

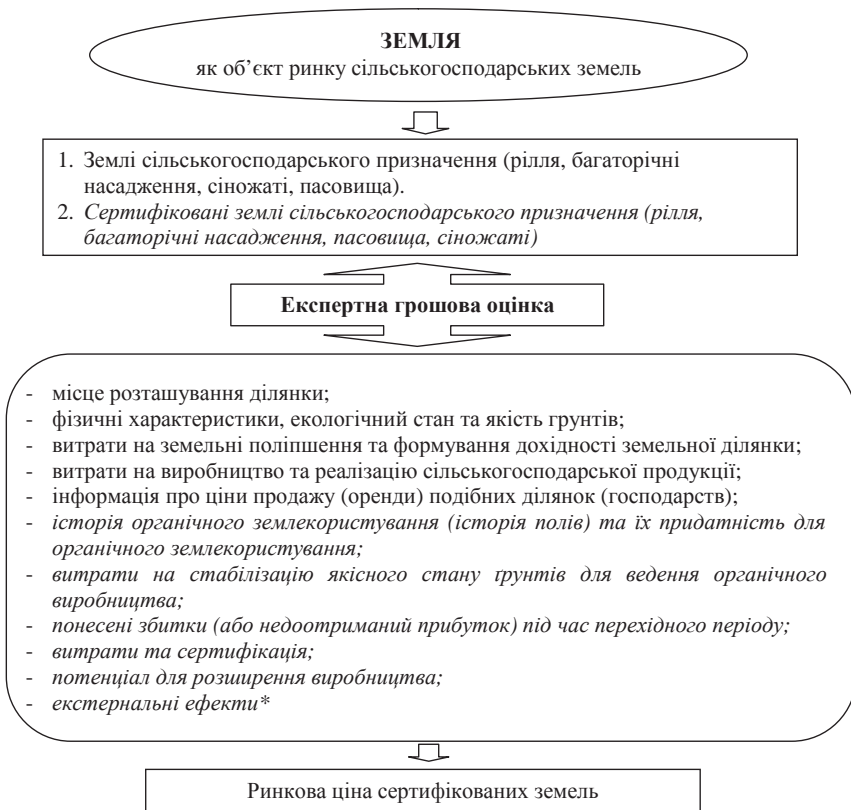


Рис. 2. Фактори ціноутворення сертифікованих земель для ведення органічного землекористування

\* Курсивом виділені доробки автора.

сертифіковані землі без стабілізаційного періоду у Радивилівському районі та зі стабілізаційним періодом у Гошанському районі Рівненської області оцінено у 19 142 грн./га та 12 695 грн./га відповідно. Провівши порівняння (табл. 3), можна стверджувати, що розрахована експертна грошова оцінка сільськогосподарських земель є реальною, справедливою, враховує діючі ціни та ситуацію, що склалась на ринку. А використання удосконаленого методу експертної оцінки земель дозволяє врахувати особливості землі не лише як засобу виробництва, а й як складової навколишнього природного середовища.

Отже, на імовірну ціну продажу сертифікованих сільськогосподарських земель на ринку будуть впливати, окрім вже відомих, ще ряд факторів (рис. 2).

Література:

1. Дудар О.Т. Організаційно-економічні засади формування органічного агровиробництва: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04 / Оксана Тарасівна Дудар. — Тернопіль, 2012. — 241 с.
2. Головченко Н.М. Організаційно-економічні засади розвитку органічного сільського господарства: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.03 / Наталя Миколаївна Головченко. — Київ, 2010. — 194 с.
3. Шувар Б.І. Організаційно-економічне забезпечення ведення органічного сільськогосподарського виробництва: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.03 / Наталя Миколаївна Головченко. — Київ, 2010. — 200 с.
4. Кисіль В.І. Агрохімічні аспекти екологізації землеробства / УАН; Національний науковий центр Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського. — Х.: 13 типографія, 2005. — 167 с.
5. Боровик Т.В. Розвиток Маркетингової діяльності плодоовочевих господарств на ринку органічної продукції: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. спец. 08.00.04 "Економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності)" / Т.В. Боровик. — Полтава, 2009. — 21 с.
6. Корніцька О.І. Екологічні та соціально-економічні передумови розвитку органічної продукції: дис. ... канд. екон. наук: 03.00.16 / Олена Іванівна Корніцька. — Київ, 2009. — 133 с.

7. Показники нормативної грошової оцінки 1 гектара сільськогосподарських угідь (ріллі та перелогів, багаторічних насаджень, природних сіножатей, пасовищ) у середньому по Україні та в розрізі регіонів України за період 1995 — 2012 років [Електронний ресурс]: за даними Державного агентства земельних ресурсів України. — Режим доступу: [http://www.dazgu.gov.ua/terra/control/uk/publish/category?cat\\_id=37202](http://www.dazgu.gov.ua/terra/control/uk/publish/category?cat_id=37202)

8. Про затвердження порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 р. № 2 [Електронний ресурс]: Офіційний сайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>

9. Закон України "Про оцінку земель" від 11 грудня 2003 р. № 1378. — Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

10. Про внесення зміни до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2011 р. № 1248 [Електронний ресурс]. — Офіційний сайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1248-2011-p>

11. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України 11 жовтня 2002 р. № 1531 [Електронний ресурс]. — Офіційний сайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-p>

12. Історія економічних учень: підручник, за ред. Л.Я. Корнійчук, Н.О. Татаренко, А.М. Поручник та ін. — К.: КНЕУ, 1999. — 564 с.

13. Струмилин С.Г. К оценке даровых благ природы. Избранные произведения / Струмилин С.Г. — М.: Соцэкиз, 1963. — Т. 1. — 698 с.

14. Гофман К.Г. Экономическая оценка природных ресурсов в условиях социалистической экономики. Вопросы теории и методологии / Гофман К.Г. — М.: Наука, 1977. — 236 с.

15. Руденко В.П. Географія природно-ресурсного потенціалу України / Руденко В.П. — Львів: Світ, 1993. — 240 с.

16. Карнаухова Е.С. Дифференциальная рента и экономическая оценка земли / Карнаухова Е.С. — М.: Экономика, 1977. — 189 с.

17. Скрипчук П.М. Екологічна сертифікація в сфері природокористування: еколого-економічні засади розвитку: [монографія] / П.М. Скрипчук. — Рівне: НУВГП, 2011. — 358 с.

18. Шпак Г.М. Напрями стабілізації якісного стану ґрунтів / Г.М. Шпак // Економіка АПК. — № 2. — 2012. — С. 130—135.

19. Мельник А.Г., Дегтярьова І.Б. Врахування екстеріальних ефектів в управлінні розвитком продуктивних сил в Україні. Розвиток продуктивних сил України: від В.І. Вернадського до сьогодення: матеріали міжнар. наук. конф. 20 березня 2009 р., м. Київ. Частина I. — К., НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України, 2009. — С. 95—97.

20. Gattinger A., Mueller A., Haeni M., Skinner C., Fliessbach A., Buchmann N., Mader P., Stolze M., Smith P., N. El-Hage Scialabba, U. Niggli Enhanced top soil carbon stocks under organic farming [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.pnas.org/content/early/2012/10/>

21. Скрипчук П.М., Шпак Г.М. Соціально-економічний ефект від впровадження органічного землекористування / Вісник НУВГП: зб. наук. пр. Нац. ун-ту водного госп. та природокор. Серія: Економіка. — Рівне: НУВГП, 2012. — Вип 3 (59). — С. 193—200.

Стаття надійшла до редакції 18.02.2013 р.