

супроводом програмного засобу, придбаного організацією, оскільки сучасні технології дозволяють мати віддалений доступ до системи й управляти нею у випадку відповідного звернення суб'єкта господарювання (за відповідну договірну плату).

За умов ринкової економіки завдання аналізу полягає не лише у виявленні помилок щодо вибору напрямку та обсягів діяльності, а й у розкритті можливостей подальшого зростання економіки.

### **Література**

1. Хорунжак Н. М. Удосконалення внутрішнього контролю за витратами на надання послуг на засадах комп'ютеризації / Н. М. Хорунжак // Науковий вісник Ужгородського університету. – Серія: Економіка, 2015. – № 1(2). – С. 397-402.

2. Матвійчук М. Перспективи розвитку системи контролю витрат виробництва на основі комп'ютеризації [Електронний ресурс] / М. Матвійчук // Соціально-економічні проблеми і держава. – 2013. – №1 (8). – С. 161–168.

УДК: 657.9:338.242

**Машкова Т.В.,**

к.е.н., асистент кафедри статистики та економічного аналізу,  
Національний університет біоресурсів та природокористування України

## **ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНІВ ТА ОБЛІКУ**

Тема земельних аукціонів останніми роками стала досить актуальною, проте вони досі не проводяться належним чином, оскільки існує ряд невирішених проблем, серед яких однією з основних є справедлива оцінка земель сільськогосподарського призначення, як одного з національних багатств країни. Дослідження основних напрямків підвищення економічної та екологічної ефективності використання земельних ресурсів і внесення конкретних пропозицій щодо їх раціонального використання є важливим завданням сучасної аграрної науки. Оцінка якості земель сільськогосподарського призначення – оцінка через визначення потенційного відновлення родючості ґрунту і необхідних поживних речовин та їх кількості на початку й у кінці сільськогосподарського використання ґрунту, що дає змогу якісно оцінювати втрати родючості ґрунту після сільськогосподарського використання, в тому числі при здачі в оренду на короткий чи довготривалий термін, і в разі втрати родючості ґрунту встановити суму витрат, необхідних

для відновлення його родючості. Родючість ґрунту визначають за зміною в ньому таких основних поживних речовин (агрохімічних показників): гумусу, рухомого фосфору, обмінного калію, рівня гідролітичної кислотності рН, обмінного натрію.

Концентрація земель сільськогосподарського призначення в орендарів призведе до виснаження найближчим часом значної частини найбільш родючих земель, переданих в оренду. Землі, які перебувають у користуванні державних підприємств, установ та організацій, використовуються нераціонально шляхом укладення договорів про спільний обробіток, що призводить до тіньового обороту коштів.

Середній розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, набуті в оренду на конкурентних засадах у 2016 році, становив 9 відсотків нормативної грошової оцінки, а за перше півріччя 2017 р. – 13 відсотків нормативної грошової оцінки. При цьому в деяких випадках розмір орендної плати за результатами торгів становив 32 відсотки нормативної грошової оцінки.

За попередніми розрахунками через занижений розмір орендної плати бюджети щороку втрачають більше 1 млрд. гривень.

Нормативна грошова оцінка 1 гектара на 1 січня 2017 року наведена на рис. 1.



Рис. 1. Нормативна грошова оцінка 1 гектара на 1 січня 2017 року

На сьогодні виникла нагальна потреба у достовірному відображенні та визначенні справедливої вартості сільськогосподарських земель, а також, з метою уникнення їх тіньового обороту, – проведенні публічних аукціонів. Для

реалізації методики оцінки потрібний належно організований аналітичний облік земельних ділянок, який покликаний довести чітку і розгорнуту інформацію для проведення облікових процедур, необхідних при оцінці земельних ділянок. Орієнтація бухгалтерського обліку на отримання інформації у вартісному виразі призвела до активізації оцінювання і значного підвищення їх ролі в обліковій системі, де найскладнішим об'єктом оцінки виступають земельні ділянки та їх продуктивність (якісний стан), що зумовлено специфікою даного об'єкта.

В умовах конкурентних засад ведення аграрного бізнесу в Україні вкрай важливо максимально повно та ефективно використовувати потенціал землі, як однієї з важливих переваг вітчизняного сільського господарства. Коли нині йде мова про конкурентні засади продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення або прав на них, то сьогодні це стосується лише державних або комунальних земель. Продаж земельних ділянок та прав на них на конкурентних засадах регламентовано главою 21 Земельного кодексу України (статтями 134-139), в яких розкривається механізм проведення торгів.

Єдиною формою проведення цих торгів визначено аукціон, за результатами якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів. Таким переможцем стає особа, яка запропонувала найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за право користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів, та підписала протокол, що ведеться в ході проведення земельного аукціону.

Загальновідомо, що сільськогосподарські землі потребують не тільки інтенсифікації та великих капітальних інвестицій, але й комплексних екологічно виправданих методів господарювання для збереження і використання ґрунту з метою задоволення потреб людини та одночасного збереження його родючості. Обробіток ґрунту та вирощування сільськогосподарських культур за 30-35 років, навіть на рівнинних площах, за сучасних способів землеробства призводить до зменшення наявності гумусу в орному шарі на 25-30%. Процеси втрати гумусу ідуть активніше, ніж процеси гумусоутворення. Окрім цього, при здачі землі в оренду як правило не враховується її родючість, і, як наслідок цього, запаси гумусу, рухомих поживних речовин фосфору і калію зменшуються, зростає кислотність і засоленість ґрунту, що призводить до безповоротних вартісних втрат через зниження продуктивності сільськогосподарських культур.

На даний час існує ряд способів оцінки втрат родючості ґрунту в процесі сільськогосподарського виробництва. Найбільш близьким за сукупністю ознак до запропонованої нами методики є спосіб оцінки потенційного відновлення

родючості ґрунту в процесі сільськогосподарського використання (МПК А01 79/00). Цей спосіб характеризується такими прийомами: відбір зразків ґрунту, визначення вмісту гумусу, рухомого фосфору, обмінного калію, гідролітичної кислотності, рН орного та підорного шару. Дані прийоми співпадають з суттєвими прийомами методики, але, не зважаючи на це, вона не вирішує питання оцінки якісних ознак (далі – якісних параметрів земель сільськогосподарського призначення) в процесі сільськогосподарського використання, а також не визначається оцінка потреби необхідних поживних речовин для відновлення родючості ґрунту [1; 2; 3]. При використанні запропонованої методики є можливість оцінки відновлення родючості ґрунту в процесі сільськогосподарського використання, а також визначення необхідних поживних речовин, їх кількості та вартості для відновлення родючості ґрунту на початку та в кінці сільськогосподарського використання. Основні агрохімічні показники, якісні параметри землі сільськогосподарського призначення – поживні речовини – гумус, рухомий фосфор, обмінний калій, гідролітична кислотність, рН – після сільськогосподарського використання ґрунту змінюються. Оскільки, одним з найпоширеніших методів в діючій Методиці нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є метод капіталізації рентного доходу, суть якого полягає у встановленні функціональної залежності поточної вартості землі від її дохідності, то ставку капіталізації для земель сільськогосподарського призначення необхідно визначати як різницю між загальною ставкою для земельної ділянки з оптимальним складом якісних параметрів і нормою повернення вартості питомої ваги якісних параметрів для відновлення родючості землі [4].

В якості вихідної інформації для розрахунків застосовуються показники: бонітету ґрунтів; енергоємності обробки ґрунту; рельєфу, кам'янистості і контурності ділянки; віддаленості від господарського центру, баз реалізації продукції та матеріально-технічних баз постачання [5; 6; 7]. Зазначимо, що величину диференціального рентного доходу з 1 га орних земель обчислюють в натуральних одиницях – центнерах зерна, які є надійними в умовах нестабільних економічних процесів, що супроводжуються інфляцією грошової одиниці. При визначенні грошової оцінки земель натуральний диференціальний рентний дохід переводиться у вартісний вираз за поточними або світовими реалізаційними цінами зерна [8].

Нині, в умовах проведення земельних торгів, варто сконцентруватись на розробці методичних підходів до проведення масової оцінки земель сільськогосподарського призначення з урахуванням міжнародних стандартів оцінки майна, а також правил оцінки сільськогосподарської нерухомості

(International Valuation Standards : GN 10 Valuation of Agricultural Properties, GN 13 Mass Appraisal for Property Taxation).

Аукціонний механізм щодо земель сільськогосподарського призначення в Україні лише починає діяти, а тому є досить багато невирішених проблем. Слід створити єдину просту і прозору процедуру аукціонного продажу земель в країні, що дасть можливість уникнути значних корупційних дій в системі земельних відносин та забезпечить значний дохід до державного бюджету України від продажу прав оренди на земельні ділянки та справедливої їх оцінки. Як показали дослідження, в сучасних нормативних актах для пересічного громадянина ринковий механізм та передача в оренду своєї земельної ділянки на земельних торгах, а також отримання за неї справедливої конкурентної ціни є вкрай складним. Запропонована методика дає можливість орендодавцю на початок використання землі та за час її оренди оцінити потенційну родючість ґрунту, визначити матеріальні затрати для відновлення її якісних параметрів та суму, яка стане за основу грошової оцінки земельної ділянки.

### Література

1. Воляк Л.Р. Природно-ресурсний потенціал сільськогосподарських підприємств: обліково-аналітична оцінка, стратегія розвитку / Л.Р. Воляк, В.К. Савчук. – К. : Наукове видання, 2016. – 280 с.

2. Добряк Д. С. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання / Д. С. Добряк, О. П. Канащ, Д. І. Бабміндра, І. А. Розумний. – К.: Урожай, – 2009. – 464 с.

3. Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затв. наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 № 879 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1365-14>

4. Кирейцев Г.Г. Облік основних засобів у сільськогосподарських підприємствах / Г.Г. Кирейцев, Л.О. Іваніщенко. – К. : Урожай, 1987. – 176 с.

5. Кохан С.С. Вплив просторових структур на точність методів інтерполяції / С. С. Кохан, І. П. Поліщук // Ученые записки Таврического национального университета. Серия: География. – 2005. – Т. 18 (57), № 1. – С. 67–74.

6. Кушніренко О. А. Управління оподаткуванням сільськогосподарських підприємств: обліково-контрольний аспект : монографія / О. А. Кушніренко, В. К. Савчук. – Ніжин: Видавництво НДУ ім. М. Гоголя, 2015. – 356 с.

7. Рекомендації з врегулювання майнових і земельних відносин в сільськогосподарському бізнесі: документальне оформлення, облік і оподаткування / за ред. В.М. Жука, І.Б. Садовської // Облік і фінанси АПК. – 2005. – № 5. – С.71–162.

8. Ярмолюк О.Ф. Інформаційне забезпечення управління земельними ресурсами в агроформуваннях / О.Ф. Ярмолюк // Економіка: проблеми теорії та практики: збірник наукових праць. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2008.– Вип. 241; Т. 5. – С. 1024-1032.

УДК 657

**Олійник О.В.,**  
д.е.н., професор,  
Житомирський державний технологічний університет

### **МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОНОМІЧНОГО АНАЛІЗУ ДІЯЛЬНОСТІ СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ: ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ**

Універсальність науково-методологічного інструментарію економічного аналізу, його інтеграція з іншими функціями управління, можливість виявляти відхилення, встановлювати їх причини та надавати пропозиції щодо усунення негативних тенденцій, а також процеси системної перебудови самого аналізу дозволяють по-новому ідентифікувати економічний аналіз як дієвий інструмент досягнення ефективності процесу управління, в тому числі здійснення контрольної функції.

Завдання, які можна вирішити за допомогою економічного аналізу (як компонента аналітичних процедур контролю) в контрольній діяльності є такими:

– отримання системного уявлення про загальний стан підконтрольного суб'єкта (оцінка загального фінансово-економічного стану підприємства, знайомство з характером і обсягами діяльності тощо). Є найбільш ефективним при плануванні контрольного процесу, оскільки дозволяє визначити загальні масштаби діяльності, обсяги та характер контрольних процедур;

– визначення «вузьких місць», шляхом виявлення незвичних тенденцій, різких необґрунтованих змін економічних показників, невідповідності основних залежностей. Слід зазначити, що самі факти різких змін в системі показників не можуть бути доказами недостовірності фінансової звітності (або наявності помилок, порушень законодавства, шахрайства тощо), а лише вказують на ті ділянки, в діяльності яких слід детально вивчити причинно-наслідкові зв'язки економічних явищ і процесів;

– оцінка можливості отримання впевненості у подальшій діяльності суб'єкта господарювання (підтвердження принципу безперервності діяльності), поряд з іншим, є одним з проявів соціальної орієнтації як практичної