

УДК 332.33.64:336.77

Жарікова О.Б.*кандидат економічних наук,
доцент кафедри фінансів і кредиту**Національного університету біоресурсів і природокористування України*

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК ПРЕДМЕТІВ ІПОТЕКИ

У статті висвітлено сутність здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення як предметів іпотеки на основі природометричної моделі «Український лан». Аналіз дослідження показав, що така модель дозволяє проводити високоточну експертну грошову оцінку ріллі у повній відповідності до вимог Міжнародних стандартів оцінки та Національних нормативних документів.

Ключові слова: експертний, грошова оцінка, земельна ділянка, сільськогосподарський, природометрична модель, предмет, іпотека.

Жарикова О.Б. ЭКСПЕРТНАЯ ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ КАК ПРЕДМЕТОВ ИПОТЕКИ

В статье освещена сущность осуществления экспертной денежной оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения как предметов ипотеки на основе природометрической модели «Украинский лан». Анализ исследования показал, что такая модель позволяет проводить высокоточную экспертную оценку пашни в полном соответствии с требованиями Международных стандартов оценки и Национальных нормативных документов.

Ключевые слова: экспертный, денежная оценка, земельный участок, сельскохозяйственный, природометрическая модель, предмет, ипотека.

Zharikova O.B. EXPERT MONETARY VALUATION OF AGRICULTURAL LAND AS MORTGAGE ITEMS

In the article the essence exercise expert monetary assessment of agricultural land as mortgaged-based natural econometrics model «Ukrainian lan». The analysis of the study showed that this model allows high-precision expert evaluation of arable land in full compliance with International Valuation Standards and National regulations.

Keywords: expert, monetary evaluation, land, agricultural, natural econometrics model, object mortgage.

Постановка проблеми. Земля є одним з основних елементів виробництва, за допомогою якого країна створює матеріальні цінності. Поряд з тим, земля є природним об'єктом, який вже існує і не створюється людством. Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Тому актуальність грошової оцінки земель останнім часом зростає, а сфери застосування розширюються. Оцінка земельної власності є обов'язковим елементом іпотечного кредитування. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки, при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених Законом України «Про оцінку землі».

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання, пов'язані з підвищенням якості експертної грошової оцінки аграрних підприємств, зокрема, земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які виступають у ролі забезпечення зобов'язання, являють собою предмет постійного дослідження світової економічної науки. Вагомий внесок у їх вивченні належить зарубіжним вченим, а саме: Д. Гелбрейту, Р. Елі, В. Рішару, Т. Коупленду, Д. Рікардо, Е. Роллу, Д. Стонеру, Е. Фішеру, Д. Фрідману. Наукові дослідження знайшли відображення у працях вітчизняних науковців, зокрема, А.С. Даниленка, М.Я. Дем'яненка, В.Я. Месель-Веселяка, Н.С. Кручок, С.І. Кручка, В.М. Кілочка, А.Г. Мартина, О. О. Олійник, А.В. Чупіса, О.М. Шпичака та ін.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Вдосконалення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення як предметів іпотеки, застосовуючи природометричну модель «Український лан». Роз-

рахунки на основі моделі «Український лан» здійсненні на прикладі навчально-дослідного господарства «Нива» Фастівського району Київської області та навчально-дослідної станції м'ясного скотарства «Світанок» Києво-Святошинського району Київської області (назви підприємств змінено).

Виклад основного матеріалу дослідження. За останнє десятиріччя в Україні з'явився ряд методик, розроблених на базі природометричної моделі «Український лан». Їх вдосконалення та подальший розвиток тривають дотепер. Природометрична модель «Український лан» створена влітку 2001 р. Першу згадку містить про неї стаття С. Кручка «Про бонітування та грошову оцінку ріллі» [7, с. 13–18]. За визначенням цього вченого термін «природометрична модель» завдячує своїй появі такому науковому напрямку, як аграрна природометрія, що поєднує природні науки (грунтознавство, агрохімія, фізіологія рослин та ін.) з математикою, математичною статистикою і комп'ютерними технологіями. Природометрія не розкриває сутності природних процесів (це функція природничих наук), а математично описує взаємозалежності між цими процесами та вплив людини на них і є основою природометричного моделювання» [4 с. 82; 6]. Природометрична модель «Український лан» оцінює родючість земельної ділянки на основі сталих факторів урожайності [4, с. 139; 6]. До грошової експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення (ріллі) включаються ще й такі показники, як родючість, умови зрошення, інтенсивність ерозії, зручність для обробітку, екологічний стан та розміщення.

Забезпечення ґрунту гумусом оцінюється за 100-бальною закритою шкалою, враховуючи його вміст в орному шарі, а також глибину гумусного горизонту. Вплив інших факторів ураховується застосуванням поправочних коефіцієнтів на ґрунтоутворю-

вальну породу та механічний склад ґрунту, ступінь його оглеєння, солонцюватість, реакцію ґрунтового розчину, тепло- та вологозабезпечення. У разі необхідності суб'єкт оціночної діяльності враховує додатково інші суттєві сталі фактори, якщо такі є (особливості вітрового режиму, рівень ґрунтових вод тощо), оцінивши попередньо ступінь їх впливу на врожайність. Отже, формула має такий вигляд [4, с. 144]:

$$B_p = B_h \times \prod_{i=1}^n q_i, \quad (1)$$

де B_p – оцінка родючості земельної ділянки, балів;

B_h – оцінка забезпечення ґрунту гумусом, балів;

q_i – поправочний коефіцієнт на i -й фактор.

Добуток коефіцієнтів $\prod_{i=1}^n q_i$ (спрощено P_q) називають також «інтегральним показником фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик земельної ділянки» [4, с. 144]. Оцінка родючості земельної

ділянки дає змогу розраховувати нормативну врожайність стратегічних сільськогосподарських культур за формулою [4, с. 144]:

$$Y_H = B_p \times C_y + P_q \times \delta Y, \quad (2)$$

де Y_H – нормативна врожайність, ц/га;
 C_y – урожайна ціна бала (для озимої пшениці = 0,25 ц за бал);

P_q – інтегральний показник фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик земельної ділянки, коефіцієнт;

δY – прибавка врожаю за рахунок застосування досягнень науково-технічного прогресу (при $P_q = 1$), ц/га.

Оскільки природометрична модель «Український лан» розроблялася раніше, ніж була прийнята офіційна Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [8], деякі аналогічні поняття в моделі та методиці мають різні назви. У методиці вжива-

Таблиця 1

Характеристика полів польової сівозміни НДГ «Нива» (Правобережний Лісостеп)

Номер поля	Площа, га	Забезпеченість гумусом, бал	Інтегральний показник фіз.-хім. та агрокліматичних характеристик, коефіцієнт	Родючість, бал	Агроекологічний стан	Входження в зону великих міст (м. Київ)	Відстань від поля до госпдвору, ум. км	Технологічна група поля
	S	Bh*	Pq	B _p	C _{аг}	Z _ц	V _л **	TГ
I	123,2	86,8	0,933	81,0	задовіл	не вход.	0,5	I
II	113,9	86,8	0,933	81,0	задовіл	не вход.	1,1	II
III	128,0	81,9	0,970	79,4	задовіл	не вход.	1,5	I
IV	128,0	81,9	0,970	79,4	задовіл	не вход.	1,9	I
V	113,9	85,5	1,003	85,8	задовіл	не вход.	2,5	II
VI	109,6	84,1	0,993	83,5	задовіл	не вход.	0,6	II
VII	127,7	76,8	0,970	74,5	задовіл	не вход.	1,0	II
VIII	125,0	71,9	0,970	69,7	задовіл	не вход.	1,5	I
IX	145,6	58,4	1,003	58,6	задовіл	не вход.	2,0	II
X	136,1	61,0	1,003	61,2	задовіл	не вход.	2,6	III
Σ	1251,1	×	×	75,4	×	×	×	×

*Переважачі ґрунти – чорноземи типові легко- і середньосуглинкові

**Відстань від НДГ «Нива» до основних ринків збуту (м. Київ) – 70 км (1-га група доріг)

Джерело: розрахунки автора на основі польових обстежень

Таблиця 2

Характеристика полів 1-ї польової сівозміни НДС «Світанок» (Центральне Полісся)

Номер поля	Площа, га	Забезпеченість гумусом балів	Інтегральний показник фіз.-хім. та агрокліматичних ха цінт	Родючість, балів	Агроекологічний стан	Входження в зону великих міст (м. Київ)	Відстань від поля до госпдвору, ум. км	Технологічна група поля
	S	Bh*	Pq	B _p	C _{аг}	Z _ц	V _л **	TГ
I	34,3	57,4	0,810	46,5	умовно задовіл	входить	1,2	V
II	27,1	53,3	0,810	43,2	умовно задовіл	входить	1,0	V
III	38,5	60,0	0,810	48,6	умовно задовіл	входить	1,0	V
IV	33,3	65,3	0,810	52,9	умовно задовіл	входить	1,4	V
V	38,2	56,9	0,810	46,1	умовно задовіл	входить	0,7	V
VI	38,9	62,6	0,810	50,7	умовно задовіл	входить	0,5	V
VII	32,6	61,4	0,803	49,3	умовно задовіл	входить	0,5	V
VIII	57,2	56,9	0,810	46,1	умовно задовіл	входить	0,8	V
Σ	300,1	×	×	47,9	×	×	×	×

*Переважачі ґрунти – дерново-слабко-середньопідзолисті неоглеєні та глеюваті супіщани

**Відстань від НДС «Світанок» до основних ринків збуту (м. Київ) – 35 км (1-ша група доріг)

Джерело: розрахунки автора на основі польових обстежень

ється вираз «типовий для даної місцевості набір сільськогосподарських культур», у моделі «набір стратегічних культур», у Методиці є така дефініція, як «нормальна (типова) врожайність», у моделі – «нормативна врожайність», у Методиці – «прибавка врожайності завдяки застосуванню агротехнічних заходів», в моделі «прибавка врожайності за рахунок застосування досягнень науково-технічного прогресу», а в окремих конкретних випадках – «за рівня інтенсивності виробництва» тощо. Але на відміну від Методики природометрична модель «Український лан» дає змогу однозначно розрахувати кількісні показники, які характеризують ті чи інші природні явища та процеси і вплив на них людини. Розрахунки на основі моделі «Український лан» показані на прикладі полів польових сівозмін навчально-дослідного господарства «Нива» Фастівського району Київської області та навчально-дослідної станції м'ясного скотарства «Світанок» Києво-Святошинського району Київської області. У таблицях 1 і 2 наведено характеристики полів зазначених вище сівозмін (назви господарств змінено).

Аналогічна характеристика полів 1-ї польової сівозміни навчально-дослідного господарства «Світанок» (Центральне Полісся) показано в табл. 2.

Дані таблиць 1 і 2 використані для розрахунку нормативної врожайності озимої пшениці за різних рівнів застосування досягнень науково-технічного прогресу, а також експертної грошової оцінки

полів за методом прямої капіталізації рентного доходу. Таблиці 3 і 4 містять інформацію про нормативну врожайність озимої пшениці, визначену за формулою 2.

Результати розрахунків, наведені в таблиці 3, свідчать про високий потенціал родючості ріллі в НДГ «Нива».

Типові малогумусні легко-, середньо- і важкосуглинокові чорноземи на лесі та лесовидних суглинках з вмістом гумусу в орному шарі $\geq 3\%$ і глибиною гумусного горизонту ≥ 100 см є одними із найкращих ґрунтів України та Європи. За умови достатнього зволоження і застосування відповідних агротехнічних заходів вони спроможні забезпечити врожайність озимої пшениці до 100 ц/га. Значно нижчий потенціал родючості мають дерново-підзолисті піщані та супіщані ґрунти Полісся. Неподоланною для людини перешкодою тут є їх легкий механічний склад. Але й на супіщаних ґрунтах за високого рівня агротехніки можна отримувати врожай озимої пшениці по 50 ц/га і навіть вищі (табл. 4).

Природометрична модель «Український лан» дає також змогу оцінити нормативну вартість продукції та нормативні витрати на її виробництво, доробку і збут, що дозволяє обчислити нормативний дохід, який розподіляється на прибуток і ренту. Вартість нормативної продукції за цією моделлю визначається так:

$$PP_H = Y_H \times C_E \times k_{П} \times k_E \times k_T, \quad (3)$$

Таблиця 3

Нормативна врожайність озимої пшениці на полях польової сівозміни НДГ «Нива», ц/га

Номер поля	Врожайність, забезпечена родючістю БР × Ц _у	Прибавка врожайності за різних рівнів застосування досягнень науково-технічного прогресу:			Врожайність за різних рівнів застосування досягнень науково-технічного прогресу:		
		низького δУ = 10	середнього δУ = 30	високого δУ = 50	низького δУ = 10	середнього δУ = 30	високого δУ = 50
I	20,25	9,33	27,99	46,65	29,58	48,24	66,90
II	20,25	9,33	27,99	46,65	29,58	48,24	66,90
III	19,85	9,70	29,10	48,50	29,55	48,95	68,35
IV	19,85	9,70	29,10	48,50	29,55	48,95	68,35
V	21,45	10,03	30,09	50,15	31,48	51,54	71,60
VI	20,88	9,93	29,79	49,65	30,81	50,67	70,53
VII	18,62	9,70	29,10	48,50	28,32	47,72	67,12
VIII	17,42	9,70	29,10	48,50	27,11	46,52	65,92
IX	14,65	10,03	30,09	50,15	24,68	44,74	64,77
X	15,30	10,03	30,09	50,15	25,33	45,39	65,45
Σ÷10	18,85	9,75	29,24	48,74	28,60	48,09	67,59

Джерело: розрахунки автора

Таблиця 4

Нормативна врожайність озимої пшениці на полях 1-ї польової сівозміни НДС «Світанок», ц/га

Номер поля	Врожайність, забезпечена родючістю БР × Ц _у	Прибавка врожайності за різних рівнів застосування досягнень науково-технічного прогресу:			Врожайність за різних рівнів застосування досягнень науково-технічного прогресу:		
		низького δУ = 10	середнього δУ = 30	високого δУ = 50	низького δУ = 10	середнього δУ = 30	високого δУ = 50
I	11,62	8,10	24,30	40,50	19,72	35,92	52,12
II	10,80	8,10	24,30	40,50	18,90	35,10	51,30
III	12,15	8,10	24,30	40,50	20,25	36,45	52,65
IV	13,22	8,10	24,30	40,50	21,32	37,52	53,72
V	11,52	8,10	24,30	40,50	19,62	35,82	52,02
VI	12,68	8,10	24,30	40,50	20,78	36,98	53,18
VII	12,32	8,03	24,09	40,15	20,35	36,41	52,47
VIII	11,52	8,10	24,30	40,50	19,62	35,82	52,02
Σ÷8	11,98	8,09	24,27	40,46	20,07	36,25	52,44

Джерело: розрахунки автора

де PP_H – вартість нормативної продукції, гр.од./га;

C_E – середньозважена еквівалентна ціна стратегічних видів продукції, перерахованої на озиму пшеницю (до стратегічних видів у Лісостепу віднесено озиму пшеницю, кукурудзу ярий ячмінь, цукрові буряки, молоко та живу масу великої рогатої худоби, на поліссі-озиму пшеницю, жито, ярий ячмінь, картоплю, молоко та живу масу великої рогатої худоби), гр.од./умовний ц;

k_i – поправочний коефіцієнт на i -й фактор (k_{PI} – перерозподільчий або ціновий, k_E – екологічний, k_T – територіальний).

Якщо в 2005 р. середньозважена еквівалентна ціна без ПДВ становила 11,55 дол./ум.ц. або 61,45 грн./ум.ц, то в 2013 р. вона досягла рівня 18,50 дол./ум.ц, або 148,56 дол./ум.ц. Надзвичайно важливо обчислити нормативних витрат на виробництво продукції.

Комп'ютерна версія «Українського лану» передбачає обчислення нормативних витрат поетапно та по періодах робіт: основний обробіток ґрунту, догляд за посівами тощо [6, с. 16]. При цьому комп'ютерна програма забезпечує використання так званих актуальних цін на стратегічні види сільськогосподарської продукції та засоби виробництва, а також актуального рівня заробітної плати. Під актуальними рівнями цін і заробітної плати маємо на увазі поточні ціни, або розраховані в якийсь інший спосіб, найбільш прийнятний для проведення експертної грошової оцінки ріллі (наприклад, розраховані на основі вирівнювання рядів динаміки способом найменших квадратів). Спрощена версія «Українського лану» передбачає поділ витрат на:

– змінні, пов'язані з нормативною врожайністю V_H (наприклад, витрати на транспортування врожаю з поля, його доробку, реалізацію тощо);

– постійні (наприклад, витрати на основний та передпосівний обробіток ґрунту, сібву тощо).

Інфляційно-девальваційні процеси потребують щорічного перерахунку цін і заробітної плати.

За спрощеною версією «Українського лану» формула нормативних витрат є такою:

$$B_H = [a\delta V + (eV_H + c)k_{PI}] \times k_{B_1} \times k_{B_2}, \quad (4)$$

де B_H – нормативні витрати, гр.од./га;

a – змінні витрати, пов'язані з прибавкою врожайності, гр.од./ц;

e – змінні витрати, пов'язані з нормативною врожайністю, гр.од./ц;

c – постійні витрати, гр.од./га;

k_i – поправочний коефіцієнт на i -й фактор (k_{PI} – групу поля, відстань від поля до господарства та стан польових доріг, середньозважену відстань від господарства до ринків і стан шляхів сполучення).

Для 2013 р. формула 4 мала такий вигляд:

$$B_H = [5,1071\delta V + (1,6106V_H + 205,54) \times k_{PI}] \times k_{B_1} \times k_{B_2}; \quad (5)$$

грошова одиниця УАН:

$$B_H = [41,0115\delta V + (12,9336V_H + 1650,50) \times k_{PI}] \times k_{B_1}. \quad (6)$$

Із застосуванням формул 4, 5 і 6 нами проведена експертна грошова оцінка ріллі НДГ «Нива» та НДС «Світанок» у цінах 2013 р.

Середня родючість ріллі НДГ «Нива» становить 75,4 бала, а НДС «Світанок» – 47,9 бала. P_q дорівнює 0,975 і 0,809 відповідно. При цьому використовувалися значення δV : для ріллі НДГ «Нива» (Північний агроґрунтовий район Правобережного Лісостепу) – 15,7 ц/га; для ріллі НДГ «Світанок» (Центральний

агроґрунтовий район Полісся) – 12,1 ц/га. Нормативна врожайність озимої пшениці при середньорегіональних значеннях δV є такою:

НДГ «Нива»:

$$V_H = 75,4 \times 0,25 + 0,975 \times 15,7 = 34,16 \text{ (ц/га);}$$

НДС «Світанок»: = 47,9 × 0,25 + 0,809 × 12,1 = 21,76 (ц/га).

Нормативна вартість продукції, вирахована в USD/га, складає:

НДГ «Нива»:

$$PP_H = 34,16 \times 18,5 \times 0,976 \times 1,000 \times 1,000 = 616,79$$

НДС «Світанок»:

$$PP_H = 21,76 \times 18,5 \times 0,976 \times 1,000 \times 1,087 = 427,08.$$

Нормативні витрати, також визначені в USD/га, становлять:

НДГ «Нива»:

$$B_H = [5,1071 \times 15,7 (1,6106 \times 34,16 + 205,54) \times 0,976] \times 0,976 \times 1,0545 = 339,05;$$

НДС «Світанок»:

$$B_H = [5,1071 \times 12,1 (1,6106 \times 21,76 + 205,54) \times 1,0648] \times 0,9591 \times 1,0108 = 302,26.$$

Отже, нормативний дохід, обчислений як різниця між нормативною вартістю продукції та нормативними витратами на її виробництво, доробку і збут, становить USD/га:

НДГ «Нива»:

$$D_H = 616,79 - 339,05 = 277,74;$$

НДС «Світанок»: $D_H = 427,08 - 302,26 = 124,82.$

Нормативний дохід розподіляється на нормативний прибуток і нормативну ренту. Такий розподіл здійснюється з урахуванням досвіду країн так званої Старої Європи, які мають давні ринкові традиції у сфері земельних відносин, зокрема, оренди земель сільськогосподарського призначення. При зростанні нормативного доходу збільшуються нормативні значення як прибутку, так і ренти, але темпи зростання ренти порівняно з прибутком сповільнюються. Природометрична модель «Український лан» не передбачає постійного рівня окупності нормативних витрат, незалежно від застосування досягнень науково-технічного прогресу та природно-економічних умов (такого ніде і ніколи не було на практиці). Застосування новітніх технологій та покращення природно-економічних умов сприяють зростанню рівня рентабельності сільськогосподарського виробництва. У високорозвинених країнах земельна рента, як правило, наближається до 20% вартості продукції, створеної на орендованих землях. Отже, орендар віддає орендодавцю 1/5 результатів своєї праці, а майже 4/5 або більше привласнює. З урахуванням вищезазначеного модель «Український лан» містить алго-

Таблиця 5

Розподіл нормативного доходу на нормативний прибуток і нормативну ренту

Показник	Підприємство	
	НДС «Світанок»	НДГ «Нива»
Нормативний дохід:		
абсолютне значення, дол./га	124,82	277,74
відносне значення, %	100,00	100,00
Нормативний прибуток:		
абсолютне значення, дол./га	55,67	138,68
відносне значення %	44,60	49,93
Нормативна рента:		
абсолютне значення, дол./га	69,15	139,06
відносне значення %	55,40	50,07

Джерело: розрахунки автора

ритм розподілу нормативного доходу на нормативний прибуток і нормативну ренту залежно від рівня такого доходу з розрахунку на 1 га (табл. 5).

Обчислення нормативної ренти дозволяє провести експертну грошову оцінку земельної ділянки методом прямої капіталізації рентного доходу.

Офіційна методика експертної грошової оцінки земельних ділянок передбачає наступну формулу такої оцінки [4, с. 3]:

$$C_{кп} = \frac{D_0}{C_k}, \quad (7)$$

де $C_{кп}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації, гр. од.;

D_0 – чистий операційний або рентний дохід, гр. од.;

C_k – ставка капіталізації у вигляді десяткового дробу.

Відповідно до цієї формули, експертна грошова оцінка ріллі НДГ «Нива» та НДС «Світанок» є такою, дол. США/га:

НДГ «Нива»:

$$C_{кп} = \frac{139,06}{0,097} = 1433,61;$$

НДС «Світанок»:

$$C_{кп} = \frac{69,15}{0,097} = 712,89.$$

У природометричній моделі «Український лан» застосовується наступна формула експертної грошової оцінки ріллі методом прямої капіталізації доходу [2, с. 134]:

$$O_{ц} = \frac{[(B_p \times C_y + Pq \times \delta Y) - C - B - P] \times k}{0,01 D C_3}, \quad (8)$$

де $O_{ц}$ – експертна грошова оцінка земельної ділянки, гр. од./га;

B_p – родючість ґрунту (оцінка родючості враховує фактори сталості та тривалої дії що суттєво впливають на врожайність на сільськогосподарських культурах), бали;

$C_y = 0,25$ за бал;

P_q – інтегральний показник фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик земельної ділянки (враховує поправки на ґрунтоутворювальну породу, механічний склад ґрунту, ступінь його оглеєння, вміст солей Na у вбирному комплексі, реакцію ґрунтового розчину, тепло- і вологозабезпечення), коефіцієнт;

δY – поправка врожаю стратегічних культур у перерахунку в озиму пшеницю за рахунок застосування досягнень науково-технічного прогресу (при $Pq=1$), ц/га;

C – середньозважена ціна стратегічних видів сільськогосподарської продукції в перерахунку на озиму пшеницю, гр. од./га;

B – нормативні витрати, гр. од./га;

P – нормативний прибуток, гр. од./га;

K – коефіцієнт перерахунку нормативної ренти в нормативну орендну плату;

$D C_3$ – дисконтна ставка для землі, % [2, с. 134].

Формули 7 і 8 за своєю сутністю ідентичні, але формула 8 структурована, а тому на відміну від формули 7 не допускає багатозначних кількісних визначень.

Так, фрагмент $(B_p \times C_y + Pq \times \delta Y)$ формули 8 означає нормативну врожайність, добуток якої на ціну C , обчислену за формулою 7 – нормативну вартість продукції; нормативні витрати (B) розраховуються за формулою 4, нормативний прибуток (P) визначається за алгоритмом розподілу нормативного доходу.

Отже, вираз $O_{ц} = [(B_p \times C_y + Pq \times \delta Y) - C - B - P]$ і є нормативною рентою.

Ще однією перевагою формули 7 порівняно із формулою 8 є наявність коефіцієнта k , який дозволяє перераховувати нормативну ренту в нормативну орендну плату (а вони співпадають не завжди), забезпечуючи тим самим максимальне наближення вартості ріллі, визначеної шляхом проведення експертної грошової оцінки, до її реальної вартості. Експертна грошова оцінка ріллі НДГ «Нива» та НДС «Світанок» за формулою 8 показала такі результати (при $k=1$), USD/га:

НДГ «Нива»:

$$O_{ц} = \frac{[(75,45 \times 0,25 + 0,975 \times 15,7) - 18,056 - 339,05 - 138,68] \times 1}{0,01 \times 9,7} = \frac{139,06}{0,097} = 1433,61;$$

НДС «Світанок»:

$$O_{ц} = \frac{[(47,9 \times 0,25 + 0,809 \times 12,1) - 19,627 - 302,26 - 55,67] \times 1}{0,01 \times 9,7} = \frac{69,15}{0,097} = 712,89.$$

В Україні, як правило, $k < 1$, що, безумовно, знижує мінову вартість земельних ділянок.

Висновки з даного дослідження. На базі природометричної моделі «Український лан» проведено експертну грошову оцінку ріллі у підприємствах, розташованих в Північному агроґрунтовому районі Правобережного Лісостепу. Модель «Український лан» знаходить все ширше застосування в наукових дослідженнях і практичній діяльності. Вона дозволяє проводити високоточну експертну грошову оцінку ріллі у повній відповідності до вимог Міжнародних стандартів оцінки [9] та національних нормативних документів [10–12]. Природометрична модель «Український лан» виявилася плідною основою для створення ряду споріднених методик експертної грошової оцінки земельної ренти та земельних ділянок методом прямої капіталізації рентного доходу і методом зіставлення цін продажу. Протягом останнього десятиліття в Україні створено високоякісні методики експертної грошової оцінки ріллі, які, враховуючи зарубіжний досвід, повністю адаптовані до унікальних ґрунтово-кліматичних умов нашої країни. Методичне забезпечення експертної грошової оцінки ріллі в Україні продовжує розвиватися.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: [навч. посіб.] [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. – К.: Профі, 2007. – 624 с.
2. Крочок Н.С. Іпотека в Україні: стан та перспективи розвитку: [монографія] / Н.С. Крочок. – К.: ЗАТ «НІЧЛАВА», 2010. – 298 с.
3. Іпотечне кредитування: [навч. посіб.]; за ред. [О.С. Любуна, О.І. Кирєєвка, М.П. Денисенка]. – К.: Центр навч. літ-ри, 2005. – 392 с.
4. Крочок С.І. Іпотечне кредитування: Європейська практика та перспективи розвитку в Україні / С.І. Крочок. – К.: Урожай, 2003. – 206 с.
5. Крочок С.І. Методи грошової оцінки земельних ділянок / С.І. Крочок // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 3. – С. 38–59.
6. Крочок С.І. Питання експертної грошової оцінки сільськогосподарських угідь / С.І. Крочок // Землевпорядкування. – 2001. – № 3. – С. 57–62.
7. Крочок С.І. Про бонітування та грошову оцінку ріллі / С.І. Крочок // Науковий вісник НАУ. – 2001. – № 43. – С. 13–18.
8. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. №1531. – 241 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-p>
9. Міжнародні стандарти оцінки. Принципи, стандарти та правила; ред. О. Драпівковський, І. Іванова. – К.: UKRels, 1999. – 122 с.
10. Національний стандарт № 1 «Загальні положення оцінки майна та майнових прав», затверджений Постановою КМУ від 10.09.2003 р., № 1440. [Електронний ресурс]. –

- Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-p>.
11. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» затверджений Постановою КМУ від 28.10.2004 р., № 1442 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-p>.
 12. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затверджений постановою КМУ від 29 листопада 2006 р. № 1655 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-p>
 13. Третяк А.М. Стан та проблеми управління земельними ресурсами в Україні // Вісник аграрної науки. – 2001. – № 8. – С. 5–11.
 14. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я. та ін. Теоретичні основи державного земельного кадастру : [навч. посіб.] / [М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.] ; за заг. ред. М. Г. Ступеня ; 2-ге вид., стереотип. – Львів : «Новий Світ–2000», 2006. – 336 с.
 15. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/go/858-15.
 16. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/go/2768-14
 17. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №15 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
 18. David Ricardo. The principle of Political economics and Taxation. / David Ricardo [London: A. M. Dent and Sons, Ltd.]. – 1911. – 200 p.
 19. Schwartz P. The future of the new economy I // Red Herring. – 2000. – September. – P. 96–97.

УДК 336.71

Зачосова Н.В.
кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри фінансів і кредиту
Східноєвропейського університету

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОБЛЕМИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПІДТРИМКИ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ФІНАНСОВИХ УСТАНОВ В УКРАЇНІ

В статті конкретизовано нормативно-правове підґрунтя державного регулювання економічної безпеки на мікро- та макро-рівнях. Встановлено проблему відсутності належного законодавчого забезпечення економічної безпеки фінансових установ в Україні. Запропоновано вектори розвитку національної правової бази у напрямку ефективного вирішення проблем економічної безпеки вітчизняних фінансових посередників.

Ключові слова: економічна безпека, фінансова установа, нормативно-правове забезпечення, економічна безпека фінансової установи.

Зачёсова Н.В. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОДДЕРЖКИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ФИНАНСОВЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ В УКРАИНЕ

В статье конкретизирована нормативно-правовая основа государственного регулирования экономической безопасности на микро- и макроуровнях. Установлена проблема отсутствия надлежащего законодательного обеспечения экономической безопасности финансовых учреждений в Украине. Предложены векторы развития национальной правовой базы в направлении эффективного решения проблем экономической безопасности отечественных финансовых посредников.

Ключевые слова: экономическая безопасность, финансовое учреждение, нормативно-правовое обеспечение, экономическая безопасность финансового учреждения.

Zachosova N.V. CURRENT STATUS AND PROBLEMS OF REGULATORY FRAMEWORK TO SUPPORT ECONOMIC SECURITY FINANCIAL INSTITUTIONS IN UKRAINE

Normative legal basis of state regulation of economic security at the micro and macro levels is concretized. The problem of lack of proper legislative economic security of financial institutions in Ukraine is established. Some vectors of the national legal framework evolution are offered in order to solve the problems of economic security of local financial intermediaries effectively.

Keywords: economic security, financial institution, regulatory support, economic security of the financial institution.

Постановка проблеми. В умовах політичної та економічної нестабільності, що супроводжується тривалими негативними тенденціями у фінансовому секторі, кожен учасник фінансових відносин, що бажає продовжити своє функціонування та досягнути певного рівня рентабельності, має власними силами організувати дієву систему економічної безпеки. Усвідомлення цього відбувається нині на фінансових ринках, де останнім часом спостерігається масові банкрутства фінансових компаній, згорання їх діяльності, перехід у тіньовий сектор економіки тощо. Водночас для побудови ефективної системи економічної безпеки потрібні значні фінансові, трудові, інформаційні ресурси, брак яких зараз гостро відчувають вітчизняні фінансові установи. Тому у ситуації, коли ринкових механізмів виявляється недостатньо для стабілізації фінансового сектору держави, уряд повинен взяти контроль за ста-

ном економічної безпеки фінансових компанії під свою відповідальність. У цьому контексті необхідно визначити, яким чином нині регулюються питання забезпечення економічної безпеки учасників ринків фінансових послуг на нормативно-правовому рівні, аби виявити, що стало причиною різкого скорочення рівня економічної безпеки фінансових компаній у 2014–2015 рр.: неефективність державної політики у цій сфері та відсутність належної уваги на рівні держави до питання забезпечення економічної безпеки фінансових інституцій чи їх власна недбалість та схильність до прийняття на себе невиправданих ризиків у гонитві за максимальним фінансовим результатом.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питаннями нормативно-правового забезпечення економічної безпеки на державному, регіональному рівнях та на рівні окремих підприємницьких структур останнім