

УДК 311.3

О. О. Попова,
аспірант, Національний університет біоресурсів і природокористування України
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0007-4367-9171>

DOI: 10.32702/2306-6792.2024.22.173

УПРАВЛІНСЬКА ОЦІНКА ВАРТОСТІ ПРАВ ОРЕНДИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ЯК ЧИННИК ПОСИЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ АГРАРНОГО ПІДПРИЄМСТВА

O. Popova,
Postgraduate student,
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

MANAGEMENT EVALUATION OF THE VALUE OF AGRICULTURAL LAND LEASE RIGHTS AS A FACTOR IN STRENGTHENING THE ECONOMIC SECURITY OF AN AGRICULTURAL ENTERPRISE

У статті обгрунтовано напрями посилення економічної безпеки підприємств через формування методичних засад управлінської оцінки вартості прав оренди земель сільськогосподарського призначення та відображення такої інформації в управлінській звітності. Проаналізований чинний порядок експертної грошової оцінки землі та прав користування земельними ділянками. Наголошено на тому, що земля, як ключовий фактор сільськогосподарського виробництва є важливою складовою економічної безпеки аграрних підприємств. У зв'язку з цим, обгрунтовано необхідність проведення управлінських дій щодо документування та вартісної оцінки прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення для їх відображення в управлінській звітності. Такі пропозиції спрямовані на формування інформації щодо вартості землі, яка використовується підприємством, а також напрямів оптимізації цієї вартості, враховуючи поточний стан використання земель. Описано діючі методики та підходи до проведення експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та прав їх оренди на підставі діючої нормативної бази. Запропоновано порядок управлінської оцінки та відображення в управлінській звітності вартості земель сільськогосподарського призначення та прав їх користування. Презентована в публікації методика управлінської оцінки базується на застосуванні загальноприйнятих методів оцінки, зокрема методу капіталізації рентного доходу та капіталізації чистого операційного доходу. Встановлено, що для землекористувачів, які використовують землю для виробничих цілей доцільним є застосування методу капіталізації рентного доходу. При цьому для землевласників, які основну вигоду від земель отримують у формі орендної плати, запропоновано використання методу капіталізації чистого операційного доходу, який враховує розмір орендної плати отриманої від передання в оренду таких земель. Внесені пропозиції забезпечать достовірною інформацією підприємства щодо стану використання земель сільськогосподарського призначення та їх вартості. Враховуючи, що земля є основним фактором виробництва в сільському господарстві, а отже і важливим елементом економічної безпеки підприємства, внесені пропозиції дозволять посилити рівень економічної безпеки сільськогосподарських підприємств та забезпечити прогнозованість подальшого використання землі у своїй діяльності.

The article substantiates the directions of strengthening the economic security of enterprises through the formation of methodological principles for the management assessment of the value of agricultural land lease rights and the display of such information in management reporting. The current procedure for expert monetary valuation of land and land use rights was analyzed. It is emphasized that land, as a key factor in agricultural production, is an important component of the economic security of agricultural enterprises. In this regard, the need for management actions regarding documentation and valuation of agricultural land use rights for their reflection in management reporting has been substantiated. Such proposals are aimed at forming information about the value of the land used by the enterprise, as well as directions for optimizing this value, taking into account the current state of land use. Current methods and approaches to expert monetary valuation of agricultural lands and their lease rights based on the current regulatory framework are described. The procedure for management assessment and display in management reporting of the value of agricultural lands and their use rights is proposed. The method of management assessment presented in the publication is based on the application of generally accepted assessment methods, in particular the method of capitalization of rental income and capitalization of net operating income. It has been established that for land users who use land for production purposes, it is appropriate to use the method of capitalization of rental income. At the same time, for landowners who receive the main benefit from land in the form of rent, it is proposed to use the method of capitalization of net operating income, which takes into account the amount of rent received from the lease of such land. The submitted proposals will provide the enterprise with reliable information about the state of use of agricultural lands and their value. Given that land is the main factor of production in agriculture, and therefore an important element of the economic security of the enterprise, the proposed proposals will increase the level of economic security of agricultural enterprises and ensure the predictability of the further use of land in their activities.

Ключові слова: бухгалтерський облік, управлінський облік, оцінка, земельні ресурси, економічна безпека, сільськогосподарські підприємства, звітність.

Key words: accounting, management accounting, assessment, land resources, economic security, agricultural enterprises, reporting.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Важливим показником економічної безпеки аграрного підприємства є його майновий стан. Особливо актуальним є питання оцінки та відображення в управлінській звітності вартості прав користування земельними ділянками, адже земля є основним виробничим ресурсом і засобом виробництва сільськогосподарського підприємства. На сьогоднішній день більшість земель знаходиться в оренді і використовується на правах постійного користування або оренди, що зумовлює необхідність відображення в управлінській звітності вартості таких прав. Адже відповідно до законодавства з бухгалтерського обліку вартість короткострокової оренди не відображається у бухгалтерському балансі. Дана інформація ніяким чином не відображена у жодній формі звітності. Саме тому вважаємо за доцільним запропонувати механізм управлінської оцінки справедливої

вартості прав оренди земель сільськогосподарського призначення для формування інформації про його економічну безпеку в управлінській звітності. Аргументацією застосування такого підходу є також і той факт, що право користування земельними ділянками є важливим показником економічної безпеки аграрного підприємства.

У зв'язку із запровадженням вільного продажу земель сільськогосподарського призначення конкуренція на ринку даного активу значно загострилась. Фізичні особи, власники земельних ділянок, не завжди компетентні на ринку і пропозиції купівлі-продажу для даних осіб поступають від різних покупців і контрагентів. Адже на одній сільській території може господарювати кілька аграрних підприємств, які конкурують між собою за земельні ділянки і земельні масиви сільськогосподарського призначення, пропонуючи власникам все більш і більш конкурентну ціну за їх землю. Відтак підприємства, що є орендарями цих земель, наразі не можуть розраховувати на довготрива-

ле використання таких земельних ділянок, адже використовують їх на договірних відносинах з фізичними особами. Відповідно існує ризик втрати земельних масивів, що становлять базовий засіб виробничого процесу. Саме тому вкрай актуальним є задекларувати в системі управлінського обліку та в управлінській звітності прогностичні орієнтовні вартісні показники щодо права користування земельними ділянками, якими користується підприємство на праві оренди. Це суттєво посилює економічну безпеку підприємства.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Наукові дослідження з питань економічної безпеки аграрних підприємств активно проводяться багатьма українськими та зарубіжними вченими. Серед вітчизняних економістів даними питаннями займаються Амбросов В.Я., Василішин С.І., Лупенко Ю.О., Малік М.Й., Ткачук В.І., Яремова М.І.. Серед зарубіжних дослідників варто виділити праці М. Портера, Р. Боумана, Г. Хардера. Аспектами, які зазвичай розглядаються в таких дослідженнях є: поняття економічної безпеки аграрних підприємств (визначення та сутність, компоненти економічної безпеки); загрози економічній безпеці (внутрішні чи зовнішні загрози); методи та інструменти забезпечення економічної безпеки (фінансові інструменти, стратегічне планування інноваційні технології); оцінка та моніторинг економічної безпеки (індикатори економічної безпеки; методи оцінки — SWOT-аналіз, аналіз фінансової звітності, моніторинг ризиків); досвід і практичні кейси; проблеми та перспективи розвитку [1, 2, 3].

Такий аналіз дозволяє глибше зрозуміти сутність економічної безпеки аграрних підприємств і виявити ключові напрямки для подальших досліджень та практичної роботи. Разом з тим, експертне оцінювання майнового стану як елементу економічної безпеки на сьогодні не знаходить застосування в практиці та недостатньо вивчене і обгрунтоване у наукових публікаціях.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

У зв'язку з зазначеним метою публікації є обгрунтування напрямів посилення економічної безпеки аграрного підприємства шляхом формування методичних засад управлінської оцінки вартості прав оренди земель сільськогосподарського призначення та відображення такої інформації в управлінській звітності.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Короткострокова оренда сільськогосподарських ділянок не має належного відображення в частині активів, адже не відповідає критеріям визнання у їх складі. Тому і в бухгалтерському обліку ми маємо інформацію лише про розмір орендної плати сплачений і нарахований за земельні паї, що використовуються підприємством на правах оренди. Для посилення економічної безпеки аграрного підприємства у системі управлінської звітності щодо земель сільськогосподарського призначення доцільно передбачити вартісну оцінку таких прав.

Механізм оцінки права користування встановлений у Методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531 [4], яка передбачає розрахунок капіталізованого рентного доходу за земельні ділянки сільськогосподарського призначення на термін капіталізації, що рівний строку оренди, який залишився згідно з договором.

Методика [4] призначена для використання експертами з грошової оцінки земельних ділянок у процесі експертної грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення, у тому числі земель сільськогосподарського призначення. Крім того, для розрахунку прав користування, оренди, емфітевзису у методиці визначений окремий розділ, який встановлює порядок та методичні підходи до такої оцінки.

Перш ніж розглядати оцінку права оренди варто зупинитися на загальній методології оцінки земель сільськогосподарського призначення. На сьогодні законодавством закріплено три методичні підходи для оцінки земель. Перший підхід — порівняльний, який передбачає визначення ринкової вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу аналогічних земельних ділянок, що присутні в відкритих джерелах даних щодо такого продажу. Оцінка даним методом передбачає проведення різного роду коригувань до вартості обраних аналогів, зокрема для максимального врахування відмінності оцінюваної земельної ділянки та ділянок, вартість яких обрана для порівняння. Такими коригуваннями, як правило, оцінювачі використовують відмінності на вартість земельної ділянки, яка пов'язана з різницею площі. Адже односторонньо більші масиви земельних ділянок за площею у розрахунку на один квадратний

метр або на 1 га таких ділянок коштують дешевше.

Враховуючи це, зазвичай оцінювачами застосовується коригування в розмірі 5—10 %. Не менш важливим коригуванням є цільове призначення земельних ділянок. Зрозуміло, що найбільш правильним є застосування аналогічних земельних ділянок такого самого цільового призначення та вартість їх продажу як і земельна ділянка, яка оцінюється. Однак у сучасних умовах дуже часто трапляються ситуації, коли неможливо обрати однакові за цільовим призначенням земельні ділянки. У такому разі застосовуються відповідні коригування до вартості обраних аналогів, які в свою чергу потребують відповідного обґрунтування.

Важливим фактором порівняння, який також враховується в даному підході, є місце розташування земельної ділянки. Земельні ділянки, що зазвичай розташовані ближче до міст, є більш інвестиційно привабливими і дорожчими ніж ті що віддалені від адміністративних зон та населених пунктів. У зв'язку з цим вартість аналогів, які знаходяться далі від населеного пункту ніж оцінювана земельна ділянка, потребують коригування в сторону збільшення їх вартості на 5—10 %. І навпаки, якщо земельна ділянка, що обрана для порівняння, знаходиться в межах міста або наближена до нього, на відміну від оцінюваної земельної ділянки, вартості аналогів потребують коригування в сторону зменшення.

У вартості земельної ділянки також обов'язково враховується різниця на можливе зниження ціни в процесі здійснення операції купівлі-продажу, так званий торг. Зазвичай він знаходиться в межах 5—10 % в сторону зменшення.

Оцінка земельної ділянки, проведена із застосуванням даного підходу, становить середнє медіанне значення скоригованих вартостей обраних аналогів. Цей підхід актуальний у разі наявності активного ринку продажу земель. Також він можливий до застосування для таких поширених цільових земель як житлова забудова, землі особистих селянських господарств тощо. Разом з тим, коли ми говоримо про сільськогосподарські землі, даний підхід наразі не може бути застосований, оскільки ринок сільськогосподарських земель ще недостатньо розвинутий для того, щоб мати значні масиви відкритих даних про вартість купівлі-продажу земельних ділянок. Адже даний ринок став можливий лише кілька років тому, а до цього було накладено мораторій на продаж земель. Тому у відкритому доступі ще недо-

статньо інформації про ринок продажу земель сільськогосподарського призначення, яка б дала можливість застосувати метод зіставлення цін продажу до оцінки земель сільськогосподарського призначення, а тим паче і прав оренди таких земель.

Другим підходом, який може бути застосований до оцінки земель різного цільового призначення, є капіталізація чистого операційного або орендного доходу. Даний підхід застосовується до так званої дохідної землі. Він передбачає пряму або непряму капіталізацію суми доходу, отримуваного власником земельної ділянки від передачі її в оренду або прямого використання за цільовим сільськогосподарським призначенням, тобто рентного доходу. Для визначення чистого операційного доходу використовується інформація щодо надходжень грошових коштів від ділянки, яка передана власником землекористувачу.

Другий підхід також передбачає обґрунтування ставки дисконтування чи капіталізації, оскільки в його рамках може бути застосована як пряма капіталізація при наявності інформації про сталість грошових потоків, так і непряма у разі, коли грошові потоки нерівномірно розподілені протягом періоду. Обґрунтування ставки капіталізації є чи не найскладнішим при застосуванні метода капіталізації чистого операційного або орендного доходу. Разом з тим даний метод цінний тим, що дозволяє прогнозувати майбутні грошові потоки від використання дохідної земельної нерухомості, земельних активів та враховує цю дохідність у вартості даних земельних активів.

Методичний підхід, основою якого є капіталізація рентного доходу, найбільш вірогідно відображає вартість земель саме сільськогосподарського призначення. Чистий операційний дохід залежить від проведення аналітичних процедур по обґрунтуванню ринкових ставок орендної плати за земельні ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом і виробничими витратами з прибутком виробника.

Виділяють два варіанти капіталізації: пряма і непряма. Перша полягає на припущенні про постійні (незмінні) грошові потоки. Вартість земельної ділянки розраховується співвідношенням вартості чистого операційного (рентного) доходу до ставки капіталізації. Друга ґрунтується на припущенні обмеженості й змінності грошового потоку від використання земель протягом визначеного періоду. За тако-

го підходу вартість земельних ділянок розраховується співвідношенням поточної вартості майбутніх періодів від їх використання і продажу. Ставку капіталізації можна визначити відношенням чистого операційного доходу до ціни продажу земельної ділянки або через розрахунок норм віддачі на інвестований капітал у дану земельну ділянку, враховуючи зміни у вартості грошей. Іншим способом визначення ставки капіталізації для земель є різниця загальної ставки капіталізації поліпшеної земельної ділянки і норми повернення капіталу, враховуючи питому вагу вартості поліпшень.

Третій підхід до оцінки земель відноситься і може бути застосований щодо забудованих земельних ділянок. Його назва — метод залишку для землі. Суть методу полягає в тому, що ринкова вартість земельної ділянки складає різницю між ринковою вартістю подібної забудованої земельної ділянки та відновлювальною вартістю земельних поліпшень, які розташовані на даній земельній ділянці. Це надзвичайно трудомісткий метод і він може бути використаний до забудованих земельних ділянок, на яких розташовані будівлі та споруди. Метод залишку для землі дає високу результативність у разі його застосування щодо споруд і земельних ділянок, на яких вони розташовані, до прикладу, меліоративні, гідротехнічні та інші споруди, у тому числі сільськогосподарські. Адже дає можливість визначити вартість земельної ділянки найбільш достовірно, враховуючи ефективне використання її в якості специфічних ділянок, на яких розташовані спеціальні споруди.

Таким чином, для оцінки земельних ділянок застосовуються три вище розглянуті методи. Крім того Методика [4] містить окрему методологію для розрахунку вартості права постійного користування земельними ділянками для сільськогосподарських потреб — емфітевзис, а також право користування земельними ділянками для будівництва — суперфіцій. Окремо є методологія, яка передбачає власне оцінку права постійного користування, що відноситься насамперед до земель зі складу державної та комунальної власності, які належать землекористувачам саме на праві постійного користування, що необмежене у часі. Для оцінки таких категорій об'єктів оцінки, зокрема для сільськогосподарських потреб (право емфітевзису), передбачено методологію оцінки на основі капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

Процедура капіталізації відповідно до стандартів оцінки включає в себе наступні кроки:

- огляд об'єкту оцінки;
- збір вихідних даних щодо об'єкту оцінки;
- збір та аналіз іншої важливої інформації, необхідної для реалізації методичних підходів;
- аналіз і узагальнення інформаційних джерел для виявлення обмежень і застереження, які можуть виникнути під час оцінки й використання її результатів;
- вибір та застосування методичних підходів, методів і процедур, що найкраще відповідають меті оцінювання та обраному виду вартості;
- узгодження результатів оцінювання, одержаних за допомогою обраних підходів і методів;
- документальне забезпечення узагальнення результатів оцінки [4].

Методика управлінської оцінки прав користування земельними ділянками для її відображення в управлінській звітності має дві складові.

— оцінка прав користування для відображення в управлінській звітності користувача земельними ділянками — орендаря;

— оцінка прав користування для відображення в управлінській звітності власника земельними ділянками — орендодавця.

Для відображення у звітності орендаря найбільш вірогідно застосовувати саме капіталізацію рентного доходу, оскільки він розглядає землі сільськогосподарського призначення як засіб виробництва і найбільш точно відображає їх цінність саме для сільськогосподарського використання. Щорічними витратами на утримання і експлуатацію земельної ділянки прийнято вважати витрати на сплату орендної плати.

Для відображення у звітності орендодавця розрахунок вартості прав оренди варто проводити на основі чистого операційного доходу, що передбачає врахування ринкового розміру орендної плати за землі сільськогосподарського призначення. Щорічними витратами на утримання і експлуатацію земельної ділянки прийнято вважати витрати на сплату земельного податку.

Отже, згідно з п. 43 Методики [4] оцінка прав земельної оренди базується на визначенні ринкової вартості права користування земельними ділянками для землекористувача, на основі методу капіталізації чистого операційного доходу. Оцінка прав орендодавця (власника) земельної ділянки розраховується як сума чистого операційного доходу від орендної плати, встановленої договором оренди або користування, та поточної вартості реверсії. Чистий

Таблиця 1. Обґрунтування вибору регіонів з характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок

Регіон за рівнем впливу військових дій	Безпечні західні регіони	Прифронтові регіони	Умовно нейтральні
Області	Львівська, Закарпатська, Івано-Франківська, Чернівецька, Тернопільська, Волинська, Рівненська	Харківська, Херсонська, Миколаївській, Запорізька, Луганська, Донецька	Вінницька, Київська, Кіровоградська, Черкаська, Житомирська, Чернігівська, Дніпропетровська, Полтавська, Хмельницька, Одеська, Сумська
Характер ціноутворення на ринку землі	Нетипове підвищення вартості землі	Ціноутворення нижче ринку	Ринкове ціноутворення
Застосування інформації про ціну продажу в процесі аналізу ставки капіталізації	Не використовується	Не використовується	Використовується
Застосування інформації про вартість оренди в процесі аналізу ставки капіталізації	Не використовується	Не використовується	Використовується

Джерело: розроблено автором.

операційний дохід розраховується як середнє значення орендної плати за землі сільськогосподарського призначення (земельні паї) у відповідному регіоні. Інформація про ціну оренди формується за даними відкритих джерел мережі Інтернет, зокрема з сайтів приватних оголошень та аналітичних і аукціонних агентств. Ставка капіталізації визначається згідно з п. 7 Методики [4] співвідношенням чистого операційного доходу й ціни продажу схожих земельних ділянок.

Згідно з п. 5 Методики [4] чистий операційний дохід визначається як різниця між доходом від орендних платежів за землю та (або) її поліпшення, який залежить від попиту на ринку, та щорічними витратами на утримання й експлуатацію даної земельної ділянки, у тому числі її поліпшення. Для оцінки вартості земельної ділянки через капіталізацію орендних платежів, чистий операційний дохід розраховується як різниця між доходом від орендних платежів, що визначається на основі аналізу ринку оренди, і щорічними витратами на утримання й експлуатацію даної ділянки. Для сільськогосподарських суб'єктів господарювання до щорічних витрат входять витрати на управління земельною власністю, упорядкування угідь і сплату земельного податку. Експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською

діяльністю на земельній ділянці, не враховуються в щорічних витратах.

Так як оренда землі є ключовим засобом розпорядження сільськогосподарською землею, орендна плата за земельні ділянки сільськогосподарського призначення встановлюється на основі ряду чинників, зокрема: місцезнаходження, якості ґрунтового покриття, доступності інфраструктури, стабільності ринкових умов тощо. Ціна оренди суттєво коливається залежно від регіону.

За результатами аналізу ставок оренди від компанії Volodar [5], підтверджені певні тенденції й регіональні відмінності. Серед областей, з найвищими ставками орендної плати виділено Вінницьку, Тернопільську, Полтавську, Хмельницьку, південні частини Київської, Житомирської та Чернігівської областей. Водночас інші області — Закарпатська, Волинська, Львівська — мають нижчі ставки орендної плати. Аналітики зазначили, що це може бути зумовлено меншим попитом на оренду земельних ділянок у цих регіонах і нижчою конкуренцією в аграрному секторі. Для розрахунків доцільно приймати середній річний розмір оренди.

Згідно з п. 7 Методики [4] ставка капіталізації розраховується співвідношенням чистого операційного доходу та ціни продажу подібних земельних ділянок.

Таблиця 2. Розрахунок вартості права земельної оренди

Показник	Значення
Загальна площа оренди, га	
Ринковий розмір орендної плати за землі сільськогосподарського призначення, грн/га	
Дохід від орендних платежів за землю (ринковий розмір орендної плати за землі сільськогосподарського призначення, грн)	
Щорічні витрати на утримання і експлуатацію земельної ділянки, грн	
Чистий операційний дохід, грн	
Ставка капіталізації, Ск	
Вартість права земельної оренди (без ПДВ, округлена до сотих), грн	
Вартість права земельної оренди (без ПДВ, округлена до сотих), грн/га	

Джерело: розроблено автором.

Характерне співвідношення доходу і ціни продажу доцільно оцінити за інформацією в цілому по Україні, враховуючи ті застереження, що зазначені вище, а саме:

1. Якщо місце розташування оцінюваних ділянок є специфічним і нетиповим для ведення саме сільського господарства, ділянки як правило пропонуються для продажу не для ведення сільського господарства, а для забудови, бізнесу, рекреації і подібного використання. Це зумовлює значно вищу їх ціну порівняно з сільськогосподарськими землями інших регіонів.

2. Нетипова ситуація на ринку земель певного регіону може бути пов'язана з їх розташуванням. Наприклад, у зв'язку зі збройною агресією російської федерації проти України ціни на нерухомість та землю у західних регіонах стрімко зростають. Тому спостерігається відсутність типових умов ринку, стихійність у формуванні цін та невизначеність у орієнтирах і інтервалах ціни.

Враховуючи зазначене, аналіз ставки капіталізації доцільно проводити по показниках вартості землі й орендних ставок по областях, що мають найменший вплив військових дій та воєнного стану на ринок продажу земель сільськогосподарського призначення (табл. 1).

Для обґрунтування ставки капіталізації доцільно проаналізувати пропозиції продажу та вартість оренди земель сільськогосподарського призначення.

Згідно з п. 48 Методики [4] у випадках, передбачених законодавством, при визначенні вартості права постійного користування використовують метод прямої капіталізації доходу. У зв'язку із зазначеним, оцінка прав земельної оренди проводиться з застосуванням методичного підходу — капіталізація чистого операційного доходу користувача земельної ділянки

(дохідний) з урахуванням вимог п. 43 Методики [4]. Щорічні витрати на утримання і експлуатацію земельної ділянки не враховуються, оскільки землекористувач звільнений від сплати земельного податку.

Розрахунок вартості права земельної оренди за видами оренди доцільно представити у документі наступної форми табл. 2.

Таким чином у запропонованій методиці враховані наступні суттєві умови, для вибору методичного підходу до оцінки ринкової вартості прав земельної оренди. Враховуючи титул права користування у землекористувача використовується методологія передбачена для оцінки права оренди. З урахуванням вимог Методики [4], оцінка прав земельної оренди здійснюється з попереднім визначенням вартості земельної ділянки. Оцінка прав земельної оренди проводиться з застосуванням методичного підходу — капіталізація чистого операційного доходу користувача земельної ділянки (дохідний) з урахуванням вимог п. 43 Методики [4]. Договір земельної оренди не передбачає можливості зміни цільового призначення земель, у зв'язку з чим найбільш ефективним використанням земельних ділянок, щодо яких проводиться оцінки є їх поточне цільове призначення.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Вважаємо, що запропонований підхід до оцінки земель та прав їх оренди як важливої складової економічної безпеки, з точки зору майнового забезпечення, є прийнятним саме в управлінських цілях, виходячи з застосування нормативно-дозволеного підходу капіталізації рентного або чистого операційного доходу. Запропонованою методикою дозволяється капіталізація не лише рентного доходу

ду, а як можна побачити, і чистого операційного доходу, тобто доходу від здачі в оренду земель. Такий підхід дозволить застосовувати дану методику як до землекористувачів, які безпосередньо здійснюють сільськогосподарську діяльність на використовуваних землях, так і до землевласників, які передають цю землю в оренду і отримують дохід. У зв'язку з цим дана методика стає універсальною і може бути застосована більшою кількістю користувачів.

Визначена методика базується на чинній нормативній базі, тому повністю відповідає законодавству в частині експертної грошової оцінки земель та прав їх користування. У зв'язку з цим, ми не говоримо про те, що запроваджуємо нові методи, ми говоримо про те, що адаптували існуючі для їх застосування щодо управлінської оцінки і відображення в управлінській звітності потенційної вартості права оренди земель сільськогосподарського призначення у їх землекористувачів або у власників.

Відтак вважаємо доцільним розглядати питання управлінського обліку та управлінської звітності на стику наук обліку й оцінки. Адже експертна грошова оцінка земельних ділянок як окрема експертна діяльність, професійна складова якої передбачає розрахунок вартості активів, містить значну кількість необхідних підходів для того, щоб ми могли застосовувати їх в управлінському обліку. Інформація щодо вартості прав користування і права оренди земельними ділянками, яка буде розрахована на підставі підходів експертної грошової оцінки й відображена в управлінському обліку та управлінській звітності, забезпечить дані щодо подальшого використання земельних ділянок, прийняття управлінських рішень в питанні визначення розміру орендної плати та щодо вартості самого підприємства. Адже вартість земель як у власності, так і в оренді є важливою складовою активів підприємства і тому доцільно знати дану вартість для прийняття рішень для подальшого розпорядження ними.

Література:

1. Василішин С. І. Обліково-аналітичне забезпечення в системі ризиків та загроз економічної безпеки аграрних підприємств України: монографія. Харків: ТОВ "Друкарня Мадрид", 2020. 419 с. URL: <https://repo.btu.kharkov.ua/handle/123456789/9849>

2. Чмир К. Економічна безпека сільськогосподарського підприємства та заходи її підви-

щення. Інноваційний розвиток та безпека підприємств в умовах неіндустріального суспільства. Волинський національний університет ім. Лесі Українки. 2020. С. 586—588. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/bitstream/123456789/19119/1/Chmyr586-588.pdf>

3. Ілляшенко К. В. Проблеми складання статистичної звітності на вітчизняних підприємствах. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2020. № 29. С. 67—70. DOI: <https://doi.org/10.32782/2413-9971/2020-29-13>.

4. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text> (дата звернення: 28.06.2024).

5. Оприлюднено ціни на оренду землі у регіонах України <https://kurkul.com/news/33419-oprilyudneno-tsini-na-orendu-zemli-u-regionah-ukrayini> (дата звернення: 29.06.2024).

References:

1. Vasylishyn, S. (2020), *Oblikovo-analitychne zabezpechennia v systemi ryzykiv ta zahroz ekonomichnoi bezpeky ahrarnykh pidpryemstv Ukrainy* [Accounting and analytical support in the system of risks and threats to economic security of agricultural enterprises of Ukraine], TOV "Drukarnia Madryd", Kharkiv, Ukraine.

2. Chmyr, K. (2020), "Economic security of an agricultural enterprise and measures to improve it", *Innovatsijnyj rozvytok ta bezpeka pidpryemstv v umovakh neindustriial'noho suspil'stva* [Innovative development and security of enterprises in a neo-industrial society], Lutsk, Ukraine, pp. 586—588.

3. Illiashenko, K. (2020), "The problem of statistical reporting on domestic enterprise", *Naukovy visnyk Uzhhorods'koho natsional'noho universytetu. Serii: Mizhnarodni ekonomichni vidnosyny ta svitove hospodarstvo*, vol. 29, pp. 67—70. DOI: <https://doi.org/10.32782/2413-9971/2020-29-13>.

4. Cabinet of Ministers of Ukraine (2002), Resolution "On expert monetary valuation of land plots", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text> (Accessed 28 June 2024).

5. [kurkul.com](https://kurkul.com/news/33419-oprilyudneno-tsini-na-orendu-zemli-u-regionah-ukrayini) (2024), "Land lease prices in the regions of Ukraine published", available at: <https://kurkul.com/news/33419-oprilyudneno-tsini-na-orendu-zemli-u-regionah-ukrayini> (Accessed 29 June 2024).

Стаття надійшла до редакції 09.11.2024 р.