

УДК 631.173:631.11

JEL Classification: Q16

DOI: <https://doi.org/10.32317/2221-1055.201908059>

**О.В. ЗАХАРЧУК, доктор економічних наук,  
старший науковий співробітник**

## Оцінка сільськогосподарського майна: проблеми та перспективи дій

*Мета статті* – дослідити існуючі погляди на методичні підходи оцінки розвитку сільськогосподарського майна через призму поліпшення розвитку матеріально-технічної бази аграрних підприємств у сучасних умовах.

*Методика дослідження.* Застосовано діалектичний метод наукового пізнання, аналізу й синтезу, системного узагальнення (узагальнення підходів до оцінки матеріальних активів та формування висновків), методи абстрагування, порівняння (при оцінці первісної та ринкової вартості основних засобів).

*Результати дослідження.* Розглянуто та узагальнено методичні підходи до оцінки розвитку матеріально-технічної бази аграрних підприємств через організаційні та методологічні засади експертної оцінки основних засобів, результатом якої є розрахунок їх ринкової вартості.

*Елементи наукової новизни.* На основі узагальнення підходів до оцінки матеріальних активів запропоновано методику, здійснення якої можливе двома шляхами: разової загальногалузевої індексації балансової вартості основних засобів, або масової переоцінки основних засобів за справедливою вартістю відповідно до методики експертної оцінки.

*Практична значущість.* Висновки, пропозиції та практичні рекомендації, а також запропоновані заходи при практичному їх застосуванні можуть суттєво поліпшити стан матеріально-технічної бази аграрних підприємств, забезпечити справедливий фінансовий результат, що надало б новий поштовх для розвитку сільського господарства. Табл.: 2. Рис.: 1. Бібліогр.: 17.

*Ключові слова:* матеріально-технічна база; основні засоби; майно; технологічна відсталість; фізичний знос; відновна вартість; експертна оцінка.

Захарчук Олександр Васильович – доктор економічних наук, старший науковий співробітник, завідувач відділу інвестиційного та матеріально-технічного забезпечення, Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» (м. Київ, вул. Героїв Оборони, 10)

E-mail: [zahar-s@ukr.net](mailto:zahar-s@ukr.net)

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0002-1734-1130>

**Постановка проблеми.** Значення базових показників інвестиційної привабливості та кредитоспроможності значною мірою визначаються вартістю основних засобів, яка буде врахована при їх розрахунку. В сучасній практиці інвестиційної діяльності та бухгалтерського обліку відповідно до методик оцінки застосовується ряд видів вартості основних засобів: первісна, переоцінена, залишкова (балансова), ринкова, справедлива тощо. При діагностиці інвестиційної привабливості та кредитоспроможності підприємств оцінку основних засобів слід здійснювати за ринковою вартістю об'єктів з використанням стандартів і методик експертної оцінки майна. Організаційні та методологічні засади експертної оцінки основних засо-

бів, результатом якої є розрахунок їх ринкової вартості, визначені рядом нормативно-правових актів [9-13]. Принципові положення з оцінки основних засобів обґрунтовані Міжнародними стандартами оцінки та стандартами оцінки окремих незалежних професійних організацій оцінювачів [7, 14, 15]. Разом із тим вважаємо за необхідне конкретизувати методичні положення оцінки основних засобів сільськогосподарського призначення відповідно до специфіки галузі, особливостей таких об'єктів і їх ринку.

Кожен ринковий суб'єкт ринкової економіки повинен мати у своєму розпорядженні капітал, оцінений за справедливою вартістю: грошовий у вигляді банківських активів та цінних паперів; виробничий капітал у вигляді грошової оцінки нерухомості (будівлі, машини та обладнання, земля) і виробничих сировинних запасів; товарний капітал у ви-

© О.В. Захарчук, 2019

гляді сумарної грошової оцінки виробленої, але не реалізованої продукції.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** За теоретичну і методологічну основу дослідження щодо оцінки сільськогосподарського майна аграрних підприємств слугують основні положення, викладені у роботах вітчизняних та зарубіжних фахівців, зокрема: І.Т. Балабанов [1], Р. Барр [2], І. Бернар, Жан-Клод Коллі [3], М.І. Герун [17], В. М. Жук [14], Х. Зайдель, Р. Темен [4], К.Р. Макконнелл, С.Л. Брю [5], М.Г. Михайлов [6], М.М. Моголова [8, 14], Г.М. Підлісецький [14, 17] та ін.

**Мета статті** - дослідити існуючі погляди на методичні підходи оцінки розвитку сільськогосподарського майна через призму поліпшення розвитку матеріально-технічної бази аграрних підприємств у сучасних умовах.

**Виклад основних результатів дослідження.** В ринковій економіці відбувається становлення нової форми оцінки майна підприємства як капітальної вартості. Фінансові розрахунки підприємства перестають виступати формою обліку руху матеріальних ресурсів. Баланс підприємства стає виразником його благополуччя, показником зростання або зменшення грошового капіталу. При цьому всі цінні папери мають ринкову вартість, яка все більше визначається попитом і пропозицією, розвитком фондового ринку. Друга частина капітальної вартості - вартість машин, обладнання, будівель, споруд та земельних ділянок, формується залежно від динаміки цін та методів оцінки майна підприємств, що приватизуються.

У сучасних економічних умовах показник відновної вартості основних засобів характеризує затрати на оновлення не в момент їх фактичного створення (початкова вартість), а на період їх оцінки. Облік основних засобів за відновною вартістю слугує базою для оцінки інвестиційного потенціалу підприємств, визначення майнових прав окремих осіб, відновлення твердої матеріальної забезпеченості грошової одиниці.

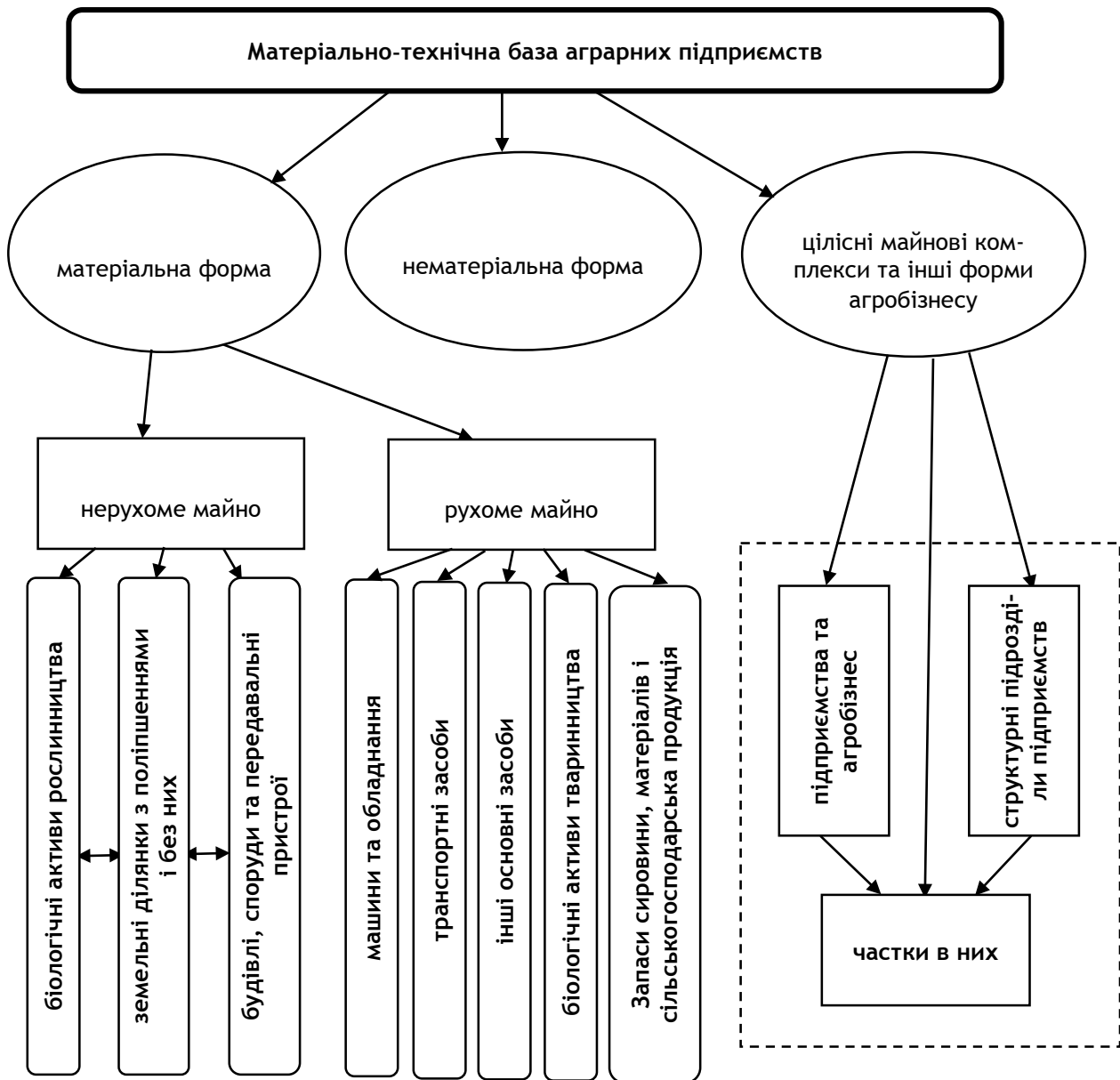
Як об'єкт оцінки основні засоби сільськогосподарського призначення залежно від їх виду відносять до нерухомого і рухомого сільськогосподарського майна, а також їх можна оцінювати у складі цілісного майнового комплексу (агробізнесу). До нерухомого майна у матеріальній формі відносять основні засоби, які є земельними поліпшен-

нями у вигляді меліоративних споруд, будівель і споруд (для утримання худоби та птиці, зберігання врожаю, сільськогосподарської техніки тощо), передавальних пристроїв. Основні засоби, що є рухомим майном у матеріальній формі - це сільськогосподарська техніка (трактори, машини для обробітку ґрунту, внесення добрив, доїльні установки, інші види), транспортні засоби (вантажні, спеціальні й легкові автомобілі, причепи і напівпричепи тощо) та інші рухомі речі довгострокового використання. Основні засоби можна оцінювати як окремо, так і у складі цілісних майнових комплексів та агробізнесу (рис.).

Матеріально-технічна база сільськогосподарських підприємств у частині основних засобів сформована в основному до початку 90-х років минулого століття. Вона не відповідала технологічним вимогам ні в кількісному, ні в якісному відношеннях. Зростання у вартісному виразі обсягів основних засобів у 90-х роках відбувалося за рахунок підвищення цін на діючі й нові засоби праці практично без введення додаткових виробничих потужностей. Проте поглиблення нееквівалентності обміну сільськогосподарської і промислової продукції викликало різкий спад інвестиційної активності, уповільнення оновлення основних засобів, зростання ступеня зносу, зниження технічного й технологічного рівнів виробництва.

Важливий економічний елемент, що визначає показники результативності аграрного виробництва, становлять основні засоби, зокрема їх вартісні параметри. Реальна вартість основних засобів визначає фінансово-майновий стан підприємства. Вартість основних засобів у частині амортизаційних відрахувань являє собою складову собівартості сільськогосподарської продукції, яка позначається на фінансових результатах і рентабельності аграрного виробництва.

Світова практика показує, що у більшості провідних країн провадиться обґрунтована політика державного регулювання економіки через підтримку сільськогосподарських товаровиробників. Виваженість, обґрунтованість та ефективність державної регуляторної політики залежить від достовірності й масштабності інформаційної бази про стан сільськогосподарської галузі, вплив макроекономічних показників держави.



**Класифікація об'єктів експертної оцінки матеріально-технічної бази аграрних підприємств**

Джерело: [6].

До основних механізмів державного регулювання ринкової економіки відноситься бюджетно-податкова політика. З 1999 року в Україні з метою стимулювання розвитку вітчизняного аграрного виробництва для сільськогосподарських виробників було встановлено пільговий режим оподаткування. Проте останнім часом фінансистами країни порушується питання про скасування податкових пільг та державної підтримки для сільськогосподарських виробників. Одним з основних аргументів на користь цього вказується відносно високий рівень рентабельності сільськогосподарського виробництва. За даними статистичної звітності 2014-2017 рр. по економіці країни цей рівень становив від

збитковості 4,1 % до прибутковості в межах 5,9 %, тоді як рентабельність виробництва сільськогосподарської продукції досить висока - від 20 до майже 50 %.

Разом із тим дещо глибший аналіз свідчить про ілюзорність такої прибутковості в сільському господарстві. Причина цьому - невідповідність реально спожитого основного капіталу нарахованим амортизаційним відрахуванням, які б мали забезпечувати його відтворення. У свою чергу, занижені розміри амортизаційних відрахувань аналогічно позначаються на собівартості продукції, що призводить до штучного завищення фінансових результатів та рентабельності сільськогосподарської діяльності.

Невідповідність амортизаційних відрахувань витратам основного аграрного капіталу і потребам його відтворення зумовлена відсутністю дієвої практики переоцінки сільськогосподарських основних засобів, тоді як суб'єктами економічної діяльності інших галузей проводиться переоцінка свого майна. Так, за останні 10 років основні засоби в сільському господарстві були дооцінені лише на 43 %, тоді як в інших галузях національної економіки - майже у 9 разів, зокрема в промисловості - в 6,3 раза. Питання переоцінки сільськогосподарського майна актуалізується в умовах постійної інфляції при досить високих темпах зростання цін на галузеві основні засоби.

На сьогодні відсутність дієвої практики переоцінки основних засобів у сільськогосподарських підприємствах пояснюється недовіками нормативно-правового забезпечення цього процесу, зокрема обов'язковістю незалежної експертної оцінки основних засобів для їх переоцінки в обліку.

Наслідком недооцінки галузевих основних засобів є знівельовані абсолютні та відносні фінансово-економічні показники сільськогосподарської діяльності, зокрема амортизаційні відрахування, собівартість, фінансовий результат та рентабельність. Уточнений розрахунок основних фінансово-економічних показників господарської діяльності сільськогосподарських підприємств з урахуванням фактичної недооцінки галузевих основних засобів у 2014-2017 рр. показав, що вони завищені. У 2014 р. за рівня рентабельності виробництва сільськогосподарської продукції 25,8 % згідно з даними офіційної статистичної звітності (форма № 50-сг), розрахунковий показник з урахуванням дооцінки основних засобів на початок року становив 13,8 %, не враховуючи подальшого впливу зростання цін на основні засоби в поточному році на рівні 23 %. У 2015 р. при рентабельності за даними статистичної звітності 45,6 % уточнений рівень рентабельності відповідно до фактичної недооцінки основних засобів становив 34,8 %, який не враховує 32-відсоткового інфляційного зростання цін на галузеві основні засоби в звітному році. Аналогічне відбувалося й у 2016-2018 рр.

Недооцінка основних засобів аграрного сектору призводить до штучного завищення результативності сільськогосподарської діяльності. При цьому рівень переоцінки (індек-

сації) основних засобів інших галузей національної економіки в рази перевищує цей показник у сільському господарстві, відповідно впливаючи на «відносне» заниження рентабельності операційної діяльності підприємств інших сфер («відносне» щодо показників сільського господарства).

Необ'єктивність мікроекономічних показників і, як наслідок, інформаційної бази макроекономічного характеру зумовлюють недостатню обґрунтованість державної регуляторної політики в частині розвитку сільського господарства. Внаслідок цього:

- приймаються (можуть прийматися) необ'єктивні рішення щодо державного регулювання сільського господарства та системи його оподаткування;

- занижується фактична капіталізація сільськогосподарських підприємств, що обмежує, зокрема, їх можливості залучення кредитних й інвестиційних ресурсів.

Проведення експертної оцінки майна регулюється положеннями Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», вимогами «Методики оцінки майна», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 року № 1891, Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440, Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442, нормативними актами Фонду державного майна України. У випадках, не врегульованих законодавством, експертна оцінка виконується на основі принципів і правил, визначених міжнародними стандартами оцінки (IVSC).

В основу оцінки майна покладено загальновідомі у світовій практиці базові принципи, а саме: корисності; попиту і пропонування; заміщення; очікування; доданої продуктивності; внеску (граничної продуктивності); найбільш ефективного використання.

Процедура оцінки, відповідно до використаних стандартів, передбачає такі кроки:

- 1) огляд об'єкта оцінки та аналіз його місцезорозташування;
- 2) вивчення технічної та бухгалтерської документації;
- 3) аналіз найвдалішого та оптимального використання;

4) дослідження ринку продажу аналогічних об'єктів, порівняльний аналіз;

5) використання (по можливості трьох) методів оцінки для визначення вартості об'єкта оцінки;

6) підготовка звіту про оцінку.

Процес оцінки розпочинається із загального огляду місця знаходження об'єкта, а також з опису його стану та визначення особливостей об'єкта оцінки. В основу оцінки майна покладаються загальновідомі у світовій практиці базові принципи та методичні підходи:

- витратний (майновий);
- порівняльний (аналогів продажу);
- дохідний (пряма капіталізація та дисконтування майбутніх грошових потоків).

Вибір виду вартості та одного (або кількох) підходів ґрунтується на визначеній меті оцінки, яка у свою чергу залежить від способу відчуження майна, що виступає об'єктом оцінки.

Використання кожного із зазначених вище підходів призводить до одержання певних, у переважній більшості випадків різних, цінних характеристик об'єкта. Проведення порівняльного аналізу переваг і недоліків вказаних вище підходів стосовно конкретно заданої мети дає можливість встановити остаточну вартість об'єкта за даними того чи іншого підходу, який на основі аналізу, проведеного експертом, визнається найбільш надійним та достовірним.

*Порівняльний підхід (аналогів продажу).* Метод порівняння з аналогами при виконанні цієї роботи не використовувався, оскільки застосування підходу з позиції порівняльних продажів можливе в умовах повної поінформованості оцінювачів щодо продажу подібних об'єктів. На сьогодні оцінювачі не володіють достовірною інформацією про продаж подібних об'єктів (з можливістю одержання інформації про угоди, що відбулися), оскільки така інформація в переважній більшості випадків купівлі-продажу подібних об'єктів вважається конфіденційною (комерційною таємницею) і не розголошується.

*Дохідний підхід.* На основі проведеного оцінювачами аналізу використання дохідного підходу для оцінки нежитлового приміщення можливе й коректне. Однак суттєво те, що ринок нерухомості сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення в сільській місцевості залишається недостатньо розвинутим, тому відсутня мож-

ливість досить точно прогнозувати грошові надходження від оренди приміщень.

*Витратний (майновий) підхід.* На думку експерта, використання витратного підходу коректне й можливе при визначенні вартості об'єкта оцінки, при цьому отриманий витратним підходом результат буде відображати справедливу вартість, якою є залишкова вартість відновлення (заміщення) об'єкта оцінки. Відповідно до П(С)БО 7 «Основні засоби» з метою переоцінки основних засобів оцінювач має визначити та обґрунтувати справедливу вартість об'єкта. За П(С)БО 19 «Об'єднання підприємств» справедлива вартість основних засобів визначається як ринкова вартість, а у разі відсутності даних про ринкову вартість - відновлювальна вартість (вартість відтворення або вартість заміщення) за вирахуванням суми зносу на дату оцінки. Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна» визначено особливості застосування різних методичних підходів при оцінці нерухомого майна. Зокрема, згідно з пунктом 6 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого обмежений. Із застосуванням методів витратного підходу розраховуються вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), які згідно з пунктом 19 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440) відносяться до неринкових видів вартості. Застосування неринкових видів вартості дозволене для оцінки справедливої вартості тих об'єктів, для яких практично відсутній активний ринок купівлі-продажу або оренди. Зважаючи на той факт, що для оцінюваних будівель і споруд у сільській місцевості не властивий активний ринок купівлі-продажу чи оренди, що пояснюється станом у галузі тваринництва в Україні та розміщенням об'єктів оцінки, оцінювач вважає за можливе застосування неринкових видів вартості, а саме відновної вартості, для оцінки об'єктів.

Таким чином, спираючись на наведене вище, оцінювач вважає за можливе й обґрунтоване для визначення справедливої вартості прийняти концепцію неринкових видів вартості, а саме залишкової вартості відтво-

рення та залишкової вартості заміщення, що засновані на використанні витратного підходу. Для розрахунку використовуються ще колишні нормативи Держбуду СРСР (табл. 1). Звідси, на основі розрахунків, загальний коефіцієнт переведення вартості об'єкта з цін 1969 р. в ціни на дату оцінки становитиме 95,93 раза, а загальний коефіцієнт переведення вартості об'єкта з цін 1984 р. в ціни на дату оцінки - 78,928 раза.

Після встановлення всіх показників і коефіцієнтів визначаємо відновну вартість об'єктів на дату оцінки за формулою:

### 1. Приклад розрахунку коефіцієнта переведення вартості одиничного показника з цін 1969 р. та з цін 1984 р. у ціни на дату оцінки, 2018 р.

№ з/п	Нормативний документ	Коефіцієнт, індекс	Значення
1	Загальна частина до збірників УПВВБС	Територіальний пояс	2
2	Загальна частина до збірників УПВВБС	Кліматичний район	II
3	Постанова Держбуду СРСР № 94 від 11.05.1983, додаток № 1	Індекс зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт з цін 1969 р. до вартості будівельно-монтажних робіт у цінах 1984 р.	1,18
4	Постанова Держбуду СРСР № 94 від 11.05.1983, додаток № 2	Територіальний коефіцієнт вартості будівельно-монтажних робіт з цін 1969 р. у ціни 1984 р. для Київської області	1,03
5	Лист Держбуду СРСР від 16.09.1990 року № 14-Д, додаток № 1	Галузевий індекс зміни вартості будівельно-монтажних робіт з цін 1984 р. у ціни 1990 р.	1,59
6	Лист Держбуду СРСР від 16.09.1990 року № 14-Д, додаток № 1	Територіальний коефіцієнт вартості будівельно-монтажних робіт із цін 1984 р. у ціни 1990 р. для Київської області	1,00
7	Лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 17.10.2018 року № 7/15-945	Індекс зміни вартості будівельних робіт з 01.01.1991 по 01.01.2018 р.	48,43
8	Матеріали Державної служби статистики України	Індекс інфляції за січень-серпень 2018 р.	1,025
Загальний коефіцієнт переведення вартості об'єкта з цін 1969 р. у ціни на дату оцінки			95,93
Загальний коефіцієнт переведення вартості об'єкта з цін 1984 р. у ціни на дату оцінки			78,928

Джерело: Зазначені документи та власні розрахунки.

Визначення вартості об'єкта оцінки таким методом складається з визначення вартості поліпшень на земельній ділянці і вартості безпосередньо самої земельної ділянки з урахуванням фізичного та інших видів зносу цих поліпшень.

Згаданий метод забезпечує досить об'єктивні результати у разі ретельної роботи експерта при розрахунку вартості земельної ділянки, відновної вартості (вартості заміщення) та всіх видів зносу. Варто зазначити, що цей метод в основному використовується для розрахунку вартості нерухомості спеціалізованого призначення, а також за

$$B_e = B_1 \cdot K_k \cdot V(S),$$

де  $B_e$  - відновна вартість об'єкта на дату оцінки;

$B_1$  - базова вартість одиничного показника відповідно до збірників УПВВБС у цінах 1969 р.;

$K_k$  - коефіцієнт наявності конструктивних елементів;

$V(S)$  - будівельний об'єм (площа) об'єкта оцінки.

відсутності ринку подібного типу нерухомості. Крім того, його доцільно застосовувати у випадках, коли наявний альтернативний варіант побудови аналогічного об'єкта.

Надзвичайно важливий той факт, що ціноутворення в будівництві нормативно регульоване, що дає можливість із достатньою точністю визначити всі прямі й непрямі витрати на відновлення або заміну об'єкта оцінки.

Визначення залишкової вартості поліпшень методом витрат базується на визначенні двох основних видів вартості:

- відновної;

- вартості заміщення.

*Відновна вартість* визначається як вартість будівництва аналогічного об'єкта з використанням таких самих матеріалів, але за новими цінами на будівельні матеріали та на основні види робіт.

*Вартість заміщення* визначається як вартість будівельного аналога еквівалентної корисності з використанням сучасних матеріалів, технологічних рішень та дизайну з урахуванням поточних ринкових цін.

При використанні витратного підходу, як правило, застосовуються два методи:

- кількісного аналізу;
- одиничних показників.

Метод кількісного аналізу базується на тому, що балансова вартість об'єкта оцінки являє собою суму всіх прямих і непрямих витрат при будівництві. Крім будівельних витрат, до балансової вартості можуть бути включені витрати на проектно-кошторисні роботи, благоустрій прилеглої території, витрати на підключення інженерних комунікацій до основних мереж. Тобто згаданий метод забезпечує коректний результат тільки у разі наявності повної інформації та документації на будівництво, отримання якої в більшості випадків ускладнено або неможливе через її відсутність.

Метод одиничного показника будівельного аналога базується на зіставленні будівельних

витрат на будівництво об'єкта - аналога та оцінюваного об'єкта. За вартість зведення одиниці об'єму або площі оцінюваного об'єкта експертом приймається одинична вартість із збірників «Укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд» (УПВВБС) з урахуванням коригування на відповідність аналогу конструктивних елементів і забезпечення інженерними комунікаціями. Такий підхід застосовується у випадку, коли частка незбірних конструктивних елементів не перевищує 15-20 % від розміру одиничної вартості аналога, а також за несуттєвої різниці габаритів об'єкта оцінки та аналога.

Невідповідність забезпечення оцінюваного об'єкта й аналога інженерними комунікаціями коригується зменшенням або збільшенням одиничної вартості на розмір, що відповідає питомій вазі даного виду комунікацій в одиничній вартості всього об'єкта (із збірника УПВВБС). У збірниках УПВВБС наведена вартість одиничного показника (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>, 100 м<sup>2</sup> тощо) станом на 1969 р. у рублях.

Основним результатом оцінки методом витрат є визначення відновної вартості об'єктів нерухомості (з урахуванням витрат на придбання прав на земельну ділянку, створення зовнішньої інфраструктури) за вираховуванням всіх видів зносу (табл. 2).

## 2. Приклад визначення відновної вартості будівель та споруд

№ з/п	Найменування об'єкта	Дата введення в експлуатацію	Первісна вартість, грн	Відновна вартість, грн	Коефіцієнт фізичної придатності	Оціночна (залишкова) вартість, грн	Ріст оціночної вартості до первісної, разів
1	Центральна контора	01.01.71	76134	4418640	0,669	2956070	38,8
2	Ремонтна майстерня	01.01.72	318049	10288784	0,433	4455043	14,0
3	Буд. склад № 2	01.01.76	74448	2215927	0,486	1076940	14,5
4	Пилорама	01.01.91	21912	201453	0,5	100726	4,6
5	Столярна майстерня	01.01.64	1687	1752135	0,441	772691	458,0
6	Гараж з диспетчерською	01.01.84	46406	2914983	0,493	1437087	31,0
7	Центральна котельня	01.01.71	110457	2926016	0,515	1506898	13,6
8	Ангар металевий	01.01.99	53610	2540208	0,673	1709560	31,9
9	Вага	01.01.81	535	109592	0,551	60385	112,9

10	Ветаптека	01.01.65	26160	4192911	0,032	134173	5,1
11	Кормоцех на 20 тонн	01.01.70	82980	1378980	0,5	689490	8,3
12	Свинарник-маточник №2	01.01.77	62137	2915160	0,452	1317652	21,2
13	Бійня	01.01.71	6431	152220	0,444	67586	10,5
14	Газосклад	01.01.74	40933	232560	0,481	111861	2,7
15	Механізований зерносклад	01.01.82	376067	3958038	0,544	2153173	5,7
16	Критий тік	01.01.98	153235	903277	0,6	541966	3,5
17	Кагат жомова яма	01.01.77	43868	431013	0,2	86203	2,0
18	Пункт технічного огляду	01.01.78	389429	1777368	0,473	840695	2,2
19	Хімсклад	01.01.69	20480	1148094	0,032	36739	1,8
20	Будинок культури	01.01.74	76134	10675346	0,404	4312840	56,6
21	Ідальня	01.01.79	75007	3485358	0,623	2171378	28,9
Усього	х	х	2056099	58180063	х	26539156	12,9

Джерело: Власні розрахунки.

Відновна вартість об'єкта оцінки в цінах 1969 р. при використанні методу розрахунку за вартістю одиничного показника визначається за формулою:

$$B_v = B_1 \cdot K_{kap} \cdot K_k \cdot K_n \cdot V(S),$$

де  $B_v$  - відновна вартість об'єкта на дату оцінки;

$B_1$  - базова вартість одиничного показника відповідно до збірників УПВВБС у цінах 1969 р.;

$K_{kap}$  - коефіцієнт зміни групи капітальності;

$K_k$  - коригувальні коефіцієнти;

$K_n$  - коефіцієнт підвищення ціни одиничного показника з 1969 р. на дату оцінки;

$V(S)$  - будівельний об'єм (площа) об'єкта оцінки.

Коефіцієнт зміни групи капітальності ( $K_{kap}$ ) визначається згідно із Загальною частиною УПВВ.

Коригувальні коефіцієнти ( $K_k$ ) враховують відмінність об'єкта оцінки від об'єкта аналога згідно з відповідною таблицею збірника УПВВ або Загальної частини УПВВ.

Коефіцієнт подорожчання вартості БМР на дату оцінки із цін 1969 р. ( $K_n$ ) визначається за формулою:

$$K_n = I_{zm} \cdot K_m \cdot K_p \cdot I_i,$$

де  $I_{zm}$  - індекс зміни вартості БМР з цін 1969 р. у ціні 1984 р., визначається відповідно до постанови Держбуду СРСР № 94 від 11.05.83 р., додаток № 1;

$K_m$  - територіальний коефіцієнт зміни вартості БМР із цін 1969 р. у ціні 1984 р., визначається відповідно до постанови Держбуду СРСР № 94 від 11.05.83 р., додаток № 2;

$K_p$  - коефіцієнт зміни вартості БМР із цін 1984 р. на дату оцінки, визначається відповідно до нормативних документів Держкомбуду, архітектури та житлової політики України;

$I_i$  - індекс інфляції.

Для визначення залишкової вартості об'єкта експерту необхідно лише виконати оцінку фізичного зносу на підставі даних візуального огляду та технічної документації. Знос - втрата вартості нерухомості під дією різних причин, серед яких виділяють фізичну амортизацію, функціональне знецінення та старіння, що викликане дією навколишнього середовища.

Фізичний знос - втрата вартості будівельних конструкцій, елементів, систем інженерного обладнання та будівлі в цілому внаслідок втрати нею початкових техніко-експлуатаційних якостей (міцності, стійкості, надійності) за впливу на них природно-кліматичних факторів і життєдіяльності людини. Фізичний знос об'єктів розраховується відповідно до «Правил оцінки фізичного зносу житлових будинків», затверджених наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству № 52 від 2 липня 1993 р.

Розрахунок ступеня зносу об'єкта проведений з урахуванням фактичного фізичного зносу окремих конструктивних елементів приміщення та їхньої питомої ваги у вартості заміщення об'єкта оцінки за формулою:

$$F_z = \sum_{j=1}^n \Phi_i \cdot P_i / 100,$$

де  $F_z$  - фізичний знос об'єкта %;

$\Phi_i$  - фізичний знос  $i$ -го конструктивного елемента;

$P_i$  - питома вага  $i$ -го конструктивного елемента;

$i$  - номер елемента;

$n$  - кількість елементів в об'єкті оцінки.

У разі впливу на об'єкт оцінки функціонального й економічного зносу результат додатково коригується коефіцієнтами функціонального та економічного зносу.

**Функціональний знос ( $K_f$ )** виникає за рахунок невідповідності сучасних та існуючих на момент будівництва об'єкта технічних і функціональних вимог (планування, розміри, стиль, термін служби і т.ін.). Фактично він зумовлений внутрішніми властивостями об'єкта.

**Економічний знос ( $K_e$ )** характеризується зниженням вартості об'єкта оцінки внаслідок зменшення прибутку порівняно з аналогічними об'єктами нерухомості, що експлуатуються так само, як і об'єкт оцінки. Він виникає за рахунок впливу зовнішнього оточення об'єкта оцінки - зміни положення до основних транспортних, комунальних, комерційних та інших складових, зміни ринкових, фінансових та законодавчих умов.

Величина зносу оцінюваного об'єкта визначалася розрахунком одного виду зносу - фізичного.

#### Список бібліографічних посилань

1. Балабанов И. Т. Основы финансового менеджмента. Как управлять капиталом? Москва : Финансы и статистика, 1995. 384 с.
2. Barr P. Политическая экономия : в 2-х т. : [пер. с фр.]. Москва : Международные отношения, 1995. Т. 1. 608 с.
3. Бернар Ив, Колли Жан-Клод. Толковый экономический и финансовый словарь : в 2-х т. : [пер. с фр.]. Москва : Международные отношения, 1994. Т. 1. 784 с.
4. Зайдель Х., Темен Р. Основы учения об экономике : [пер. с нем.]. Москва : Дело ЛТД, 1994. 399 с.
5. Макконнелл К. Р., Брю С. Л. Экономикс: принципы, проблемы и политика : пер. с 13-го англ. изд. Москва : ИНФРА-М, 1999. 974 с.
6. Михайлов М. Г. Інноваційно-інвестиційний розвиток матеріально-технічної бази аграрних підприємств. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2018. 334 с.
7. Міжнародні стандарти оцінки. Восьме видання. 2008 / [пер. з англ. С. О. Пузенка]. Київ : «АртЕк», 2008. 432 с.
8. Мозилова М. М. Основні засоби сільськогосподарських підприємств: стан, оцінка, відтворення : монографія. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2016. 404 с.
9. Про затвердження Методики товарознавчої експертизи та оцінки колісних транспортних засобів : Наказ Міністерства юстиції України, Фонду державного майна України від 24.11.2003 р. № 142/5/2092. URL : <http://www.rada.gov.ua>.

Вихідні дані для визначення вартості об'єкта оцінки методом витрат:

технічний паспорт на приміщення;

результати візуального обстеження об'єкта оцінки оцінювачами;

матеріали загальної та спеціальної інформації.

**Висновки.** З метою обґрунтування державної аграрної політики в подальшому необхідна відповідна об'єктивна інформація, у тому числі щодо стану та вартості основних засобів. У зв'язку із вищевикладеним наявна потреба у переоцінці основних засобів сільського господарства, проведення якої пропонується двома шляхами:

- разової загальногалузевої індексації балансової вартості основних засобів;

- масової переоцінки основних засобів за справедливою вартістю відповідно до методики експертної оцінки.

У ННЦ «Інститут аграрної економіки» розроблено відповідні пропозиції з нормативно-правового і методичного забезпечення загальногалузевої індексації та масової переоцінки основних засобів сільського господарства (методичні рекомендації і стандарти оцінки майна в АПК, інструментарій масової переоцінки основних засобів, методичні рекомендації щодо разової загальногалузевої індексації балансової вартості основних засобів з обґрунтованими коефіцієнтами індексації тощо).

#### References

1. Balabanov, I.T. (1995). *Osnovy finansovogo menedzhmenta. Kak upravljat kapitalom? [Fundamentals of financial management. How to manage capital?]*. Moscow: Finansy i statistika [In Russian].
2. Barr, R. (1995). *Politicheskaja jekonomija [Political economy]*. (Trans. from French in two volumes). (Vol. 1). Moscow: Mezhdunarodnye otnoshenija [In Russian].
3. Bernar, I. & Kolli, Zh.-K. (1994). *Tolkovyy jekonomicheskij i finansovyy slovar [Economic and financial dictionary]*. (Trans. from French in two volumes). (Vol. 1). Moscow: Mezhdunarodnye otnoshenija [In Russian].
4. Zajdel, H. & Temen, R. (1994). *Osnovy uchenija ob jekonomike [Fundamentals of the doctrine of economics]*. (Trans. from German). Moscow: Delo LTD [In Russian].
5. Makkonjell, K.R. & Brju, S.L. (1999). *Jekonomiks: principy, problemy i politika [Economics: principles, problems and policy]*. (Trans. of 13<sup>th</sup> English ed.). Moscow: INFRA-M [In Russian].
6. Mykhailov, M.H. (2018). *Innovatsiino-investytsiinyi rozvytok materialno-tekhnichnoi bazy ahrarnykh pidprijemstv [Innovation and investment development of the material and technical base of agricultural enterprises]*. Kyiv: NNTS "IAE" [In Ukrainian].
7. *Mizhnarodni standarty otsinky. Vosme vydannia [International valuation standards. Eighth edition]*. (2008). S.O. Puzenko (Trans.). Kyiv: "ArtEk" [In Ukrainian].

10. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440. URL : <http://www.rada.gov.ua>.

11. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442. URL : <http://www.rada.gov.ua>.

12. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілих майнових комплексів» : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.2004 р. № 1655. URL: <http://www.rada.gov.ua>.

13. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

14. Стандарти з оцінки та оціночної діяльності в агропромисловому комплексі України / Підлісецький Г. М., Лісняк В. Г., Жук В. М., Могилова М. М. та ін. Київ : ВГО «ВСЕО», 2012. 240 с.

15. Стандарти оцінки RICS / [пер. з англ.]. Москва : Альпіна Паблішерз, 2011. 188 с.

16. Стратегічні напрями розвитку сільського господарства України на період до 2020 року ; за ред. Ю. О. Лупенка, В. Я. Месель-Веселяка. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2012. 182 с.

17. Формування ринків матеріальних ресурсів АПК / за ред. Г. М. Підлісецького. Київ : Інститут аграрної економіки, 2001. 428 с.

8. Mohylova, M.M. (2016). *Osnovni zasoby silskohospodarskykh pidpriemstv: stan, otsinka, vidtvorennia: monografiiia [Fixed assets of agricultural enterprises: state, evaluation, reproduction: monograph]*. Kyiv: NNTs "IAE" [In Ukrainian].

9. Pro zatverdzhennia Metodyky tovaroznavchoi ekspertyzy ta otsinky kolisnykh transportnykh zasobiv: Nakaz Ministerstva yustytisii Ukrainy, Fondu derzhavnoho maina Ukrainy vid 24.11.2003 r. № 142/5/2092 [On approval of the Methodology of commodity examination and evaluation of wheeled vehicles: Order of the Ministry of Justice of Ukraine, State Property Fund of Ukraine dated 24.11.2003, No. 142/5/2092]. *Baza danykh "Zakonodavstvo Ukrainy". VR Ukrainy*. Retrieved from: <http://www.rada.gov.ua> [In Ukrainian].

10. Pro zatverdzhennia Natsionalnoho standartu № 1 "Zahalni zasady otsinky maina i mainovykh prav": Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 10.09.2003 r. № 1440 [On approval of the National Standard No. 1 "General principles for property and property rights valuation": Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 10.09.2003, No. 1440]. *Baza danykh "Zakonodavstvo Ukrainy". VR Ukrainy*. Retrieved from: <http://www.rada.gov.ua> [In Ukrainian].

11. Pro zatverdzhennia Natsionalnoho standartu № 2 "Otsinka nerukhomoho maina": Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 28.10.2004 r. № 1442 [On approval of the National Standard No. 2 "Assessment of real estate": Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 28.10.2004, No. 1442]. *Baza danykh "Zakonodavstvo Ukrainy". VR Ukrainy*. Retrieved from: <http://www.rada.gov.ua> [In Ukrainian].

12. Pro zatverdzhennia Natsionalnoho standartu № 3 "Otsinka tsilisnykh mainovykh kompleksiv": Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 29.11.2004 r. № 1655 [On approval of the National Standard No. 3 "Valuation of integrated property complexes": Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 29.11.2004, No. 1655]. *Baza danykh "Zakonodavstvo Ukrainy". VR Ukrainy*. Retrieved from: <http://www.rada.gov.ua> [In Ukrainian].

13. Pro otsinku maina, mainovykh prav ta profesiinu otsinochnu diialnist v Ukraini: Zakon Ukrainy vid 12.07.2001 r. № 2658-III [On the valuation of property, property rights and professional valuation activity in Ukraine: Law of Ukraine dated 12.07.2001, No. 2658-III]. *Baza danykh "Zakonodavstvo Ukrainy". VR Ukrainy*. Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> [In Ukrainian].

14. Pidlisetskyi, H.M., Lisniak, V.H., Zhuk, V.M., Mohylova, M.M., et al. (2012). *Standarty z otsinky ta otsinochnoi diialnosti v ahropromyslovomu kompleksi Ukrainy [Standards for evaluation and evaluation activity in the agro-industrial complex of Ukraine]*. Kyiv: VHO "VSEO" [In Ukrainian].

15. *Standarty ochenki RICS [RICS assessment standards]*. (2011). (Trans.). Moscow: Alpina Pablishez [In Russian].

16. Lupenko, Yu.O. & Mesel-Veseliak, V.Ya. (Eds.) (2012). *Stratehichni napriamy rozvytku silskoho hospodarstva Ukrainy na period do 2020 roku [Strategic directions of development of agriculture of Ukraine for the period up to 2020]*. Kyiv: NNTs "IAE" [In Ukrainian].

17. Pidlisetskyi, H.M. (Ed.). (2001). *Formuvannia rynkiv materialnykh resursiv APK [Formation of markets for agricultural materials resources]*. Kyiv: Instytut ahrranoi ekonomiky [In Ukrainian].

#### Zakharchuk O.V. Evaluation of agricultural property: problems and prospects for action

*The purpose of the article is to investigate existing views on methodological approaches to the evaluation of the development of agricultural property through a prism of improving the development of agrarian enterprises' material and technical base in modern conditions.*

*Research methods.* In the research process were used the following scientific methods: the dialectical method of scientific knowledge, analysis and synthesis, systematic generalization (for generalization of approaches to the evaluation of tangible assets and formation of conclusions); methods of abstraction, comparison (for the estimation of an initial and market value of fixed assets).

*Research results.* Methodical approaches to the evaluation of the development of material and technical base of agricultural enterprises through organizational and methodological bases for expert evaluation of fixed assets, which result in the calculation of their market value, were considered and generalized.

*Elements of scientific novelty.* On basis of generalization of approaches to the evaluation of tangible assets, was proposed a method, carrying out which is possible in two ways: single industry-wide indexation of carrying value of fixed assets or mass revaluation of fixed assets at fair value in accordance with the methodology of expert evaluation.

*Practical significance.* Conclusions, proposals and practical recommendations, as well as proposals in their practical application, can significantly improve conditions of the logistical base of agricultural enterprises, provide fair financial results, which would give a new impetus for the development of agriculture. *Tabl.: 2. Figs.: 1. Refs.: 17.*

*Keywords: material and technical base; fixed assets; property; technological backwardness; physical depreciation; replacement cost; expert evaluation.*

Zakharchuk Oleksandr Vasylovych – doctor of economic sciences, senior research fellow, head of the department of investment, material and technical ensuring, National Scientific Centre “Institute of Agrarian Economics” (10, Heroiv Oborony st., Kyiv)

E-mail: zahar-s@ukr.net

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0002-1734-1130>

#### **Захарчук А.В. Оцінка сільськогосподарського майна: проблеми та перспективи дій**

*Цель статьи – исследовать существующие взгляды на методические подходы оценки развития сельскохозяйственного имущества через призму улучшения развития материально-технической базы аграрных предприятий в современных условиях.*

*Методика исследования. Применён диалектический метод научного познания, анализа и синтеза, системного обобщения (обобщение подходов к оценке материальных активов и формирования выводов), методы абстрагирования, сравнения (при оценке первоначальной и рыночной стоимости основных средств).*

*Результаты исследования. Рассмотрены и обобщены методические подходы к оценке развития материально-технической базы аграрных предприятий через организационные и методологические основы экспертной оценки основных средств, результатом которой является расчет их рыночной стоимости.*

*Элементы научной новизны. На основе обобщения подходов к оценке материальных активов предложена методика, осуществления которой возможно двумя путями: разовой общетраслевой индексации балансовой стоимости основных средств или массовой переоценки основных средств по справедливой стоимости в соответствии с методикой экспертной оценки.*

*Практическая значимость. Выводы, предложения и практические рекомендации, а также предложенные меры при практическом их применении могут существенно улучшить состояние материально-технической базы аграрных предприятий, обеспечить справедливые финансовые результаты, что даст новый толчок для развития сельского хозяйства. Табл.: 2. Илл.: 1. Библиогр.: 17.*

*Ключевые слова: материально-техническая база; основные средства; имущество; технологическая отсталость; физический износ; восстановительная стоимость; экспертная оценка.*

Захарчук Александр Васильевич – доктор экономических наук, старший научный сотрудник, заведующий отделом инвестиционного и материально-технического обеспечения, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики» (г. Киев, ул. Героев Обороны, 10)

E-mail: zahar-s@ukr.net

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0002-1734-1130>

Стаття надійшла до редакції 15.08.2019 р.

Фахове рецензування: 18.08.2019 р.

#### **Бібліографічний опис для цитування:**

Захарчук О. В. Оцінка сільськогосподарського майна: проблеми та перспективи дій. *Економіка АПК*. 2019. № 8. С. 59 – 69.

\* \* \*

## **Новини АПК**

### **Скотарство втратило зростаючу динаміку дохідності у 2018 році – Юрій Лупенко**

Рентабельність виробництва молока в сільськогосподарських підприємствах у 2018 р. знизилася до 16,1% з рекордного за останні 25 років рівня 2017 р. – 26,5%, поінформував директор Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки», академік НААН Юрій Лупенко, коментуючи нещодавно оприлюднені дані Державної служби статистики України щодо рівня рентабельності виробництва продукції сільськогосподарства в аграрних формуваннях.

При цьому виробництво м'яса великої рогатої худоби знову стало збитковим (мінус 7,7%), тоді як у 2017 р. вперше з 1994 р. було рентабельним на рівні 3,4%. Проте молоко, як і у 2016-2017 рр., залишилося найбільш рентабельною продукцією у тваринництві, зазначив науковець.

За його словами, після різкого обвалу рівня рентабельності виробництва яєць у 2016 р. він склав 0,5%, а у 2017 р. – мінус 9,0% проти рекордного за останні 26 років рівня 60,9% у 2015 р. Торік воно знову стало прибутковим. Рівень рентабельності виробництва цієї продукції становив 5,4%.

Рентабельним залишилось і виробництво м'яса птиці – реалізація на переробку без урахування передачі на переробку на власних потужностях, однак рівень рентабельності знизився до 5,7% з 7,0% у 2017 р.

Єдиним видом тваринницької продукції, рентабельність якого зросла, стало виробництво м'яса свиней. Торік рівень його рентабельності склав 6,9% проти 3,5% у 2017 р.

Традиційно збитковим стало виробництво продукції вівчарства та козівництва, хоча рівень збитковості м'яса овець та кіз знизився до -16,6% з -39,6% у 2017 р. Рівень збитковості виробництва вовни майже не змінився і склав мінус 69,5%.

Таким чином, у 2018 р. не вдалося закріпити позитивну тенденцію 2017 р. щодо зростання рівня рентабельності виробництва молочного і м'ясного скотарства та м'яса птиці в сільськогосподарських підприємствах. Проте знову стало прибутковим виробництво яєць, а рентабельність виробництва м'яса свиней навіть збільшилася, підсумував Юрій Лупенко.

*Прес-служба ННЦ «Інститут аграрної економіки»*