

Бездушна Юлія Сергіївна,
*кандидат економічних наук,
старший науковий співробітник,
завідувач відділу обліку та оподаткування
ННЦ «Інститут аграрної економіки»*

ФІЗІОКРАТИЧНЕ ПІДҐРУНТЯ МЕТОДОЛОГІЇ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Основним фактором виробництва у сільському господарстві є земля, наділена унікальною біологічною властивістю — родючістю ґрунту. Український фізіократ М. Д. Руденко, доводячи, що продуковані землеробством блага є безальтернативними у забезпеченні життєдіяльності людей, та будучи глибоко переконаним, що гумусний шар планети — це найцінніше, чим володіє людство, відніс землю до п'яти абсолютних благ [1].

Питання вільного обігу сільськогосподарських земель чи не найгостріше на сьогодні в Україні. Мораторій, що діє в Україні з часів розпаювання сільськогосподарських земель є запорукою ресурсної безпеки аграрної галузі, однак в суспільно-економічному просторі укріплюється ідея, що закритий ринок сільськогосподарської землі не сприяє зростанню добробуту сільського населення та раціональному використанню національних земельних ресурсів.

Невизначеність з ціною землі є одним з факторів, що змушує з обережністю ставитися до ринку земель усіх учасників земельних відносин. Фактично діє ринок прав користування. Більшість сільськогосподарських земель передана в оренду. Не дивлячись на мораторій, землі активно продаються шляхом укладення довгострокових договорів оренди та емфітевзису. Землевласники — селяни, не знають реальної ціни на свою землю. Землекористувачі — мають у своєму розпорядженні право користування, однак, у більшості випадків не ставлять на баланс, не оцінюють і звідси — відсутність загального макроекономічного бачення земельного потенціалу у його вартісному, ринковому вираженні. Ціну на землю формує чорний ринок.

Саме тому, першочерговим кроком має бути включення вартості сільськогосподарських земель до системи національних рахунків, щоб вона була представлена у складі національного багатства країни.

Необхідність включення землі до системи національних рахунків в ринкових показниках вартості зумовлює потребу постановки землі на баланс власників та користувачів. І для цього потрібна єдина облікова політика на основі єдиної методології оцінки. Така облікова політика та оцінка повинні відображати природну цінність і родючість землі. У вартості має бути врахований і ринковий фактор і фактор родючості і фактор економічної ефективності її використання саме як основного засобу виробництва в сільському господарстві, а не як об'єкту оренди.

Цей крок має глибоке теоретичне підґрунтя в ученнях фізіократів за якими: багатство нації полягає тільки в спроможності ґрунту щорічно виробляти земельну ренту...» [1, с. 95].

Вищезазначені вимоги до оцінки земель задовольняє чинний в експертній практиці доходний підхід, базований на розрахунку рентного доходу, який враховує типовий для місцевості набір культур, а також ціни його реалізації на ринку. Ми спробували апробувати таку методологію в масштабах країни розрахувавши вартість 1 га сільськогосподарських угідь методом капіталізації рентного доходу в середньому по Україні. У своїх розрахунках ми скористались даними Державної служби статистики України.

Потенційну вартість сільгоспугідь України у фінансовій звітності демонструє таблиця, що підтверджує важливість для аграрної галузі застосування нової облікової політики щодо землі сільськогосподарського призначення.

Таблиця

**ПОТЕНЦІЙНА ВАРТІСТЬ СІЛЬГОСПУГІДЬ УКРАЇНИ
У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ***

Земельний капітал/ активи	<i>Млн. га</i>	Потенційна вартість у фінансовій звітності, при застосуванні нової облікової політики та оцінки, <i>млрд дол. США</i>
Рілля (потенціал)	32,54	11,95
у т.ч.:		
<i>Право оренди</i> (землі недержавних підприємств)	18,70	9,83
<i>Право власності</i> (землі громадян)	11,66	(12,57)
<i>Право постійного користування</i> (землі державних підприємств)	0,77	0,75
<i>Емфітевзис</i> (інше використання)	1,41	1,37

* розраховано методом капіталізації рентного доходу за даними Державної служби статистики.

Сьогодні в Україні такої політики немає ані на рівні підприємств, ані на рівні держави. Як результат, у офіційній фінансовій звітності земельні активи аграрних підприємств України оцінено лише у 151 млн дол. США. У той час як при застосуванні нової облікової політики цей показник мав би бути 11,95 млрд дол. США, а з урахуванням потенціалу землі товарних господарств (які на сьогодні не ведуть бухгалтерський облік) — майже 25 млрд дол. США. 25 млрд дол. США зростання суми національного багатства України, що представлене у її системі національних рахунків. Це п'ята частина ВВП та більше ніж весь золотовалютний запас України, який на початок 2019 року склав 20,8 млрд дол. США [2, 3].

Та на відміну від золотовалютних резервів, які більш ніж на половину сформовані за рахунок кредитів МВФ, земля — це власний капітал нашої країни, який приносить дохід його власнику, забезпечує продовольчу безпеку країни, її конкурентоспроможність на зовнішніх продовольчих ринках.

Звідси, ми, бухгалтери, вбачаємо свою важливу місію на шляху до сталого розвитку, у підвищенні статусу і вартості абсолютних благ у фінансовій звітності для належного представлення природно-економічного потенціалу України на міжнародній арені, у світовому інформаційному просторі.

Вчення теорії фізичної економії потребують широкої популяризації (Ф. Кене, В. Вернадський, С. Подолинський, М. Руденко, В. Жук, В. Шевчук [1, 4, 5]). Саме фізична економія обґрунтувала цінність землі в подальшому розвитку життя на землі. З цієї позиції потребує вирішення питання вартості землі в Україні, з урахуванням глибокого осмислення землі як основного фактора виробництва, який, в сукупності з усіма складовими циркулярної економіки повинен забезпечити економічне зростання України, слідування цілям сталого розвитку.

Ми повинні оцінювати і цінувати те що маємо. Думати не тільки про себе, і не на 10 років вперед, а, як казав М. Руденко, бодай впродовж одного століття. Збереження і відновлення земельних ресурсів, забезпечення замкнутого циклу абсолютних благ, що виділяють фізіократи і доповнення його інтелектуальним потенціалом та патріотичною свідомістю всіх і кожного. За цим простим рівнянням — сталий розвиток і майбутнє України.

Список використаних джерел

1. Руденко М. Енергія прогресу: нариси з фізичної економії. Вид. 2-ге, допов. Тернопіль: Джура, 2005. 412 с.

2. Золотовалютний мираж України — резерви НБУ на бумаге виглядають легше, ніж в реальності. URL: <https://vesti-ukr.com/strana/320605-zolotovaljutnyj-mirazh-ukrainy-rezervy-nbu-na-bumahe-vyhljadjat-vesomee-chem-v-realnosti>

3. Золотовалютні резерви України (2009–2019). URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/finance/assets/>

4. Кенэ Ф. Физиократы. Избранные экономические произведения: [пер. с фр., англ. и нем.]. [Юбилейн. изд.]. Москва: Эксмо, 2008. 1199 с.

5. Фізична економія у вимірах теорії і практики господарювання: кол. монографія / В. М. Жук та ін. Київ: ННЦ «Ін-т аграрної економіки», 2013. 502 с.

УДК 330.83:502.2]:620.92

Воробйова Людмила Василівна,
*кандидат економічних наук, доцент,
завідувач сектору інформаційно-просвітницької діяльності
відділу соціокультурних комунікацій
Наукової бібліотеки імені М. В. Довнар-Запольського
ДВНЗ «Київський національний економічний
університет імені Вадима Гетьмана»*

ІДЕЇ ФІЗИЧНОЇ ЕКОНОМІЇ ТА ПРОБЛЕМИ ЇХ ПРАКТИЧНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Зараз людство підійшло до такого стану, коли потрібна особлива відповідальність, розум в рішеннях і діях, урахування не тільки національних інтересів, але і потреб світового співтовариства. Потрібно створити умови, які забезпечують сталий розвиток світу на наукових, розумних основах.

Останнім часом різними організаціями ООН були висунуті ряд нових концепцій та програм глобального регіонального і національного розвитку. У цих програмах робиться спроба розгляду процесу загального розвитку в єдності всіх його сторін — економічній, соціальній та природній.

Звертається увага на недостатнє опрацювання природничо-історичних закономірностей, які знаходяться в основі сталого розвитку.

Суспільство вступило в епоху, коли знання законів природи та вміння їх використовувати стали практичною необхідністю. В міру того, як зростає могутність людини, зростає і її відповідаль-