**Свириденко Катерина Василівна. Грошова оцінка сільскогосподарських угідь степової зони Криму та її використання для підвищення їх економічної ефективності : Дис... канд. наук: 08.07.02 – 2007**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Свириденко К.В. Грошова оцінка сільськогосподарських угідь степової зони Криму та її використання для підвищення їх економічної ефективності. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.07.02 – економіка сільського господарства і АПК. Південний філіал «Кримський агротехнологічний університет» Національного аграрного університету, Сімферополь, 2006.  У дисертації досліджені теоретичні й методологічні засади основ грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення степової зони та впровадження результатів оцінки для підвищення економічної ефективності їх використання в сільськогосподарському виробництві. Виконаною метою роботи було удосконалення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення за допомогою оперативних сучасних технологій.  Головним науковим положенням є обґрунтування необхідності використання й розвитку дохідної методики в оціночній діяльності, а також наближення термінології і понятійного апарату оцінки до міжнародних стандартів. У роботі доведений тісний зв'язок їх з класичними економічними теоріями.  Розроблені головні аспекти удосконалення методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. За допомогою коригуючих коефіцієнтів ураховані такі особливості сільськогосподарського виробництва та технологій як динаміка врожайності зернових культур, наявність чистих парів, зміна зернових культур в сівозмінах. Запропоновано використання геоінформаційних технологій в грошовій оцінці. Виконана грошова оцінка сільськогосподарських угідь підприємства та проаналізована їх дохідність. | |
| |  | | --- | | Основні теоретичні положення дослідження і сформульованих практичних рекомендацій полягають в наступному:  1. Відсутність плану реформування економічних відносин в АПК України на початковій стадії перетворень, повільне створення законодавчої і нормативно-правової бази в сфері регулювання взаємодії в аграрному виробництві привело до введення, а потім продовження дотепер мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель. Це стало причиною повільного приходу ефективного власника, заниженню орендної плати, недобору платежів у бюджет, непрозорої концентрації земельних ділянок та інших негативних наслідків. Одним з найголовніших напрямків реформування економічних і земельних відносин в АПК є всебічне забезпечення законодавчої і нормативно-правової бази, особливо в області грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Рішення ряду аспектів цієї проблеми було сформульовано, як наукове завдання дослідження.  2. Впровадження приватної власності на землю й оплати за її використання вимагають не стільки адміністративних, скільки економічних методів керування земельними ресурсами. Найважливішим економічним важелем регулювання земельних відносин повинна стати грошова оцінка земель. Доведено, що економічна оцінка 1988р. не може бути об'єктивною основою й базою грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У дисертації наведені результати розвитку теоретичних і методологічних основ грошової оцінки сільськогосподарських угідь, а також використання оцінки для підвищення економічної ефективності їх експлуатації. Виконаною метою дисертаційної роботи було вдосконалювання грошової оцінки земельних ділянок за допомогою оперативних сучасних технологій.  3. Основними науковими положеннями, які доведені в дисертації, є наступні: розвиток і удосконалювання дохідного методу оцінки земельних ділянок, а також узгодження законодавчої і нормативно-правової бази, принципів, методології та термінології оцінки з міжнародними стандартами оціночної діяльності, які застосовуються в країнах з ринковою економікою, а також уточнення таких понять, як «рентний дохід», «чистий операційний дохід» та інших з класичними економічними теоріями, тобто базою при створенні методик ринкової економіки.  4. Здійснення грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення обумовлено переходом до ринкових відносин. Найбільш об'єктивним методом є розгляд грошової оцінки землі як капіталізація доходу від експлуатації.  5. Удосконалювання дохідного методу грошової оцінки земель шляхом введення таких коригуючих коефіцієнтів, як коефіцієнт урожайності – Ку, коефіцієнт зернової сівозміни – Кз с., коефіцієнт світових цін – Кц, дозволяє проводити уточнені розрахунки дохідності сільськогосподарських угідь. Уточнення змісту і методу розрахунку коригуючого коефіцієнта чистих парів – Кп. дозволяє уточнити розрахункове значення дохідності на наявність чистих парів у сівозмінах.  6. Застосування уточнених розрахункових значень дохідності сільськогосподарських угідь дозволяє визначати різні види їх вартості на підставі статистичного матеріалу по експлуатації в роки, що передують грошовій оцінці. Залежно від оцінюваної земельної ділянки, цілей оцінки та виду вартості дохідність може бути розрахована по запропонованим нами вдосконаленим аналітичним залежностям.  7. Розрахунки дохідності і вартості сільськогосподарських угідь з використанням цін зернових культур на світовому ринку дозволяють урахувати особливості технологій на сучасному етапі виробництва та оцінити прозорість внутрішніх ринків зерна і землі, ефективність регулювання цими ринками державою.  8. Розраховані значення чистого доходу реального сільськогосподарського підприємства і вартість його угідь за досліджуваний період дозволяє зробити висновок про неефективне використання деяких земельних ділянок, необхідність пошуку шляхів більш раціональної організації виробництва, а також раціонального вибору сільськогосподарських культур і їх розміщенні відповідно до родючості ґрунту цих ділянок. Отримані результати розрахунків дохідності дозволяють фахівцям господарства це робити.  9. Не висока розрахункова вартість угідь досліджуваного підприємства, порівняльний аналіз цін вирощуваної продукції, зокрема товарного зерна, і одержуваний дохід дозволяють зробити висновок про необхідність пошуку шляхів зменшення собівартості продукції, зменшення площ у степовій зоні Криму під виробництво товарних зернових культур, заміняючи їх іншими, більш рентабельними культурами. Виробництво посівного матеріалу зернових та інших культур є високорентабельним, але значно збільшуються ризики через підвищення витрат і залежність від погодних умов.  10. Запропонована методика розрахунку дохідності і вартості земельних ділянок за допомогою коригувальних коефіцієнтів дозволяє одержати прогнозні ціни на ринку й довести, що вони мають тенденцію до підвищення.  11. Показано можливості використання комп'ютерних технологій ( геінформаційних систем – пакета Arc View 3x), які дозволяють систематично обновляти, зберігати інформацію про стан та ефективність використання сільськогосподарських угідь підприємства, подавати у вигляді, зручному для прийняття рішень в області оперативного керування та залучення інвестицій. | |