

стратегії розвитку суб'єкту господарювання, що підвищить його конкурентоспроможність, фінансову самостійність та ефективність діяльності.

УДК 004:657-057.1

Н.В. Гапон, здоб. ступ. PhD (ЛНУ імені Івана Франка, Львів)

ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ АКТИВІВ НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ В УМОВАХ РОСІЙСЬКОЇ АГРЕСІЇ

Оцінювання земельних активів є складовою їх обліку і необхідне для здійснення цивільно-правових угод, визначення розміру земельного податку, аналізу та прийняття управлінських рішень щодо їх використання. Об'єктивна оцінка земельних активів потребує адекватної методики, що враховує ризики їх користування чи придбання. Повномасштабне вторгнення РФ в Україну негативно вплинуло не тільки на ринок земельних активів, але й на процес їх оцінювання. Через російську агресію не було укладено 120 тис. угод сукупною площею 355,5 тис. га, а втрати ринку склали 325 млн дол. США. Якщо в мирних умовах оцінка земельних активів залежить від таких чинників, як місце розташування, призначення (комерційне, промислове, житлове тощо), доступність інфраструктури, історична вартість [1-4], то під час війни додатково впливають на її вартість: наближеність до лінії фронту; рівень руйнацій земельного покриття; екологічна забрудненість. Першочерговим кроком уряду з початком російської агресії була Постанова №564, яка визначила умови ведення Державного земельного кадастру ("ДЗК") протягом дії воєнного стану в Україні, згідно з якою припинився доступ користувачів до ДЗК [5].

Наступним кроком оцінювання земельних активів стала Постанова КМ України "Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії росії " № 326 від 20.03.2022 р [6]., якою встановлені основні показники для оцінки втрат земельного фонду, а саме: фактичні витрати на рекультивацію земель, які були порушені внаслідок бойових дій, будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій для облаштування державного кордону; завдані збитки власникам (землекористувачам) земельних ділянок сільськогосподарського призначення; витрати на відновлення меліоративних площ; витрати на розмінування.

Оцінювання земельних активів на території України в умовах російської агресії є складним завданням через безліч особливостей і викликів. Деякі ключові аспекти, які слід враховувати:

Безпека та доступність: у деяких районах оцінка може бути ускладненою через військові дії, які можуть вплинути на безпеку фахівців та їх можливість доступу до об'єктів.

Правовий контекст зміни у правовому середовищі або зміна власника через окупацію або контроль можуть значно вплинути на правовий статус земельних ділянок.

Вартість і ринкові умови: Ринкові умови можуть змінюватися через економічні та політичні фактори. Оцінка може враховувати потенційні втрати вартості через економічні санкції та інші обмежувальні заходи.

Міжнародні стандарти: Важливо дотримуватися міжнародних стандартів оцінки, незважаючи на умови конфлікту, для забезпечення об'єктивності та надійності оцінки.

Гуманітарні аспекти: Умови конфлікту можуть також впливати на життєві умови місцевого населення, що потребує уваги при проведенні оцінки.

Ці чинники мають враховувати адміністративно-територіальних одиниць, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, і які розташовані в районі проведення воєнних дій, у тимчасовій окупації, оточенні.

Оцінка земельних активів в умовах російської агресії вимагає глибокого аналізу та ретельного врахування всіх чинників, які можуть впливати на їхню вартість та стабільність. Адже світовий попит на збіжжя зростає, попри подальшу російську агресію, вартість землі в Україні як капіталу зросла майже на майже 5,5 млрд дол. США, а обіг та використання сільськогосподарських земель приносить громадам у середньому 10%-12% від сукупних доходів місцевих бюджетів. Це спонукає до відбудови українського агросектору до якої долучаються союзники України. За оцінками експертів дослідницько аналітичного проекту “Земля незламності”, що впроваджується KSE Агроцентр за підтримки Програми USAID АГРО, старт другого етапу ринку земель відкриває можливості для залучення аграріями до 17,5 млрд дол. США додаткових кредитних ресурсів. Таким чином, агровиробничий сектор України, третина якого зруйнована внаслідок агресії росії проти України, отримає ресурси для відновлення.

Середньозважена ціна на земельні активи сільськогосподарського призначення упродовж 2023 р. зросла на 8,3%, випередивши річні темпи інфляції в Україні, номінальна капіталізація ринку збільшилась на 89,9 млрд грн, а з моменту відкриття ринку землі – на 179 млрд грн. Також, більш як у чотири рази зросли обсяги продажу: із площі 3,6 тис. га у 1-му кварталі до 14,5 тис. га у 4-му кварталі. Усе це свідчить про потребу об'єктивного оцінювання земельних активів в Україні для забезпечення справедливих цін на аукціонах на платформі Prozorro.

Інформаційні джерела

1. Wyzwania współczesnej administracji w kontekście realizacji zadań z zakresu polityki publicznej Redakcja. - Jarosław: RWSTE, 2022.
2. Shvets V., Shevtsiv L., Mishchuk N., Melnyk B., Humen Yu., Mudrak M.(2020), Investment Attractiveness of Land Resources of Ukraine // 10th International Conference

"Advanced Computer Information Technologies" АСІТ'2020 – Deggendorf, 16-18 September.

3. Швець В. (2021). Оцінювання земельних активів України банками Російської імперії на початку ХХ століття / Вісник Центральноукраїнського національного технічного університету. Серія економічна. Вип. 6 (39). Кропивницьк: Вісник.

4. Швець В., Гапон Н. «Економічний аналіз оцінки земельних активів в Україні»/ Наукові перспективи № 5 (11) 2023 - Київ.

5. Земельний кодекс України №2768-III від 25 жовтня 2001 року. URL.<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

6. Постанова КМ України "Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії росії " № 326 від 20.03.2022 р. URL: <https://search.app/UwDge8BLMGR9Nq7>

УДК 336.66

О.В. Горох, канд. екон. наук, доц. (ДБТУ, Харків)

О.О. Котельнікова, здоб. ОС «магістр» (ДБТУ, Харків)

ГРОШОВІ НАДХОДЖЕННЯ ВІД ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІД ЧАС ВІЙНИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Одним із видів грошових надходжень підприємств є дохід від інвестиційної діяльності. Під час активних бойових дій на території країни ризиковість інвестицій збільшується ще й за рахунок військового ризику, який поки що ніяк не страхується в Україні. Інвестування дуже важливе для підтримання економіки під час війни та її відновлення й розвиток в післявоєнний час.

Багато іноземних інвесторів вже зараз готові вкладати гроші в проекти з відновлення України. Це стверджують і такі дослідники, як: П. Віблій та А. Блавт [1], О. Гук, Г. Мохонько та Л. Шендерівська [2].

«УкрІнвестКлуб», найбільший в Україні майданчик роздрібних інвесторів, у квітні 2022 року провів опитування. 44% опитаних зазначили, що їх фінансовий стан після війни погіршився. Така ситуація зумовлена закриттям багатьох проектів та зменшенням вільних коштів, які можна було б інвестувати. Лише 33% учасників опитування готові продовжувати вкладати кошти в українські проекти, які розвиваються зараз. 67% опитаних інвесторів або бояться кудись вкладати кошти, або не мають зараз вільних коштів. Також у роздрібних інвесторів запитали: в які індустрії вони готові вкладати кошти. Лідерами опитування стали агросектор (56%) та будівництво (50%) [3].

На даний момент в Україні є два основних негативних фактори, які перешкоджають залученню іноземних інвестицій. Першим фактором, який фіксується вже тривалий час, є відсутність захисту та гарантій іноземних інвестицій з боку держави. В Україні відсутні відповідні закони, які б регулювати діяльність іноземних інвесторів. Також недосконалі судова та