

flows management in the direction of personnel logistics in agricultural enterprises.

Keywords: personnel flows, logistic system, personnel logistic.

Lesya Demydenko, the head is Ph. D, senior teacher of department of economy enterprise, Poltava state agrarian academy

Адреса для листування:

36003, м. Полтава, вул. Сковороди, 1/3
Полтавська державна аграрна академія
Кафедра економіки підприємства
Тел.: (05322) 22764

УДК 332.72:332.64:631.11

А. В. Дивнич

ФОРМУВАННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

У статті досліджені теоретичні аспекти формування ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств. Визначені основні чинники, що здійснюють вплив на земельно-ресурсний потенціал сільськогосподарських підприємств. Обґрунтовано шляхи залучення земельних ресурсів сільськогосподарським підприємством у господарське використання.

Ключові слова: земельні ресурси, ринкова вартість земельної ділянки, чинники формування ринкової вартості земель.

Постановка проблеми

Земля визначається чинним законодавством, а саме ст. 14 Конституції України та ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави [1; 2]. Її продуктивна частина – ґрунтовий покрив – є невід’ємною складовою не тільки екосистеми планети, а й продуктивних сил суспільства. У зв’язку з цим земельні ресурси є економічною категорією.

Зазначимо, що земельні ресурси сільськогосподарських підприємств України мають тенденцію до зменшення. Так, спираючись на статистичні дані [11, с. 75; 78] автором визначено, що за роки незалежності площі сільськогосподарських угідь аграрних підприємств щороку зменшувалися в середньому на 40,16 га.

В економіці, що функціонує на ринкових засадах, господарське використання землі як виробничого ресурсу має здійснюватися з урахуванням їх вартості, що забезпечуватиме еквівалентні пропорції суспільного виробництва, відтворення і стимулювання розвитку продуктивних сил. В контексті раціонального землекористування актуальним є визначення вартості земельних ресурсів з метою забезпечення їх подальшого відтворення, а також обґрунтування шляхів їх господарського використання.

Аналіз останніх наукових досліджень

На даний час, поряд із розвитком земельних відносин в Україні, триває адаптація вітчизняної нормативної бази щодо визначення оцінки земель сільськогосподарського призначення. Дослідженню окремих аспектів впливу чинників, що визначають вартість земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств присвячені праці В. Г. Андрійчука [6], О. Драпіковського, І. Іванової [7], В. Зайця [9] та інших.

Мета дослідження

Дослідження чинників, що здійснюють вплив на земельно-ресурсний потенціал сільськогосподарських підприємств, обґрунтування шляхів залучення земельних ресурсів у господарське використання.

Результати дослідження

Економіко-правова характеристика землі здійснюється з урахуванням того, що вона є об’єктом природного походження, трудові витрати на створення якого відсутні. Тому, враховуючи домінування у радянській економічній науці трудової теорії вартості, тривалий час земля розглядалася як матеріальна передумова процесу праці та головний

засіб виробництва, що не має вартості [12, с. 460]. Зазначимо, що це частково підтверджується тим, що навіть за умови здійснення меліоративних та інших ґрунтополіпшувальних заходів, на протипагу штучно створеним людиною засобам виробництва, ґрунтовий покрив землі має значний термін відновлення, який становить сотні років.

Даної позиції щодо визначення землі як об'єкта права власності дотримуються й деякі сучасні правознавці, зокрема А. П. Гетьман та М. В. Шульга, які наголошують, що природні ресурси, на відміну від товарно-матеріальних цінностей, не мають вартості [8, с. 82]. З цих позицій розуміється, що операція з відчуження земельної ділянки включає в себе передачу (продаж, дарування тощо) власником не створеного майна, а право на одержання певного прибутку від використання цієї ділянки (право на ренту).

Водночас В. П. Цемко вказує, що навіть за відсутності витрат людської праці на створення землі вона не має вартості саме в першопочатковому, природному стані [10, с. 8]. Автором зазначено, що земельні ресурси сільського господарства частково відтворювані, і, в першу чергу, це відноситься до ґрунтової родючості.

У процесі виробничої діяльності людиною у результаті здійснення якісних перетворень землі, а саме її ґрунтового шару, створено сукупність нових властивостей ґрунту. Тобто, фактично використовується ефективна родючість, що є сукупністю природної і штучної видів родючості, результативність поєднання яких залежить від конкретних значень інших чинників урожайності.

На думку автора, людина шляхом виконання технологічних операцій здійснює систематичний вплив на підтримання властивостей ґрунтового покриву (просте відтворення) та його поліпшення (розширене відтворення). Тому можна стверджувати про уречевлення праці у землі як чинника виробництва. Крім впливу на хімічні, фізичні, мікробіологічні параметри ґрунтового покриву, що визначають рівень родючості, також здійснюються заходи із зниження транспортних витрат шляхом розширення виробничої та обслуговуючої інфраструктури, протиерозійні заходи (будівництво відповідних об'єктів та систем, зміна рельєфу тощо). Разом із застосуванням ринкових важелів та інструментів державного управління, передусім відповідного нормативно-правового забезпечення, земля набуває статусу повноцінного товару, що має свою вартість (рис. 1). При цьому у процесі виробництва частина цієї вартості переноситься на вироблену сільськогосподарську продукцію, і має бути відшкодована.

Ринкову вартість конкретної земельної ділянки, віднесеної до категорії земель сільськогосподарського призначення, автором пропонується визначати з урахуванням наступних груп чинників:

1) чинники, що характеризують здатність ґрунтового покриву земельної ділянки (поля) продукувати певний обсяг урожаю. До них, перш за все, відносяться показники, що характеризують якість ґрунту: їх фізичний, хімічний склад, фізико-хімічні властивості, параметри мікробіологічної активності, рівень залягання ґрунтових і підґрунтових вод, а також ступінь еродованості та засміченості насінням бур'янів, активності шкідників, наявності протиерозійних об'єктів та меліоративних систем. Окремо слід визначити вплив кліматичних чинників;

2) чинники, що характеризують ступінь придатності земельної ділянки до залучення у господарське використання та до її обробітку: місцезосташування земельної ділянки, її рельєф, розмір та конфігурація. У сучасних умовах господарювання обов'язковим є визначення культуртехнічний стану угідь та відповідність їх існуючому напрямку використання (необхідності трансформації угідь);

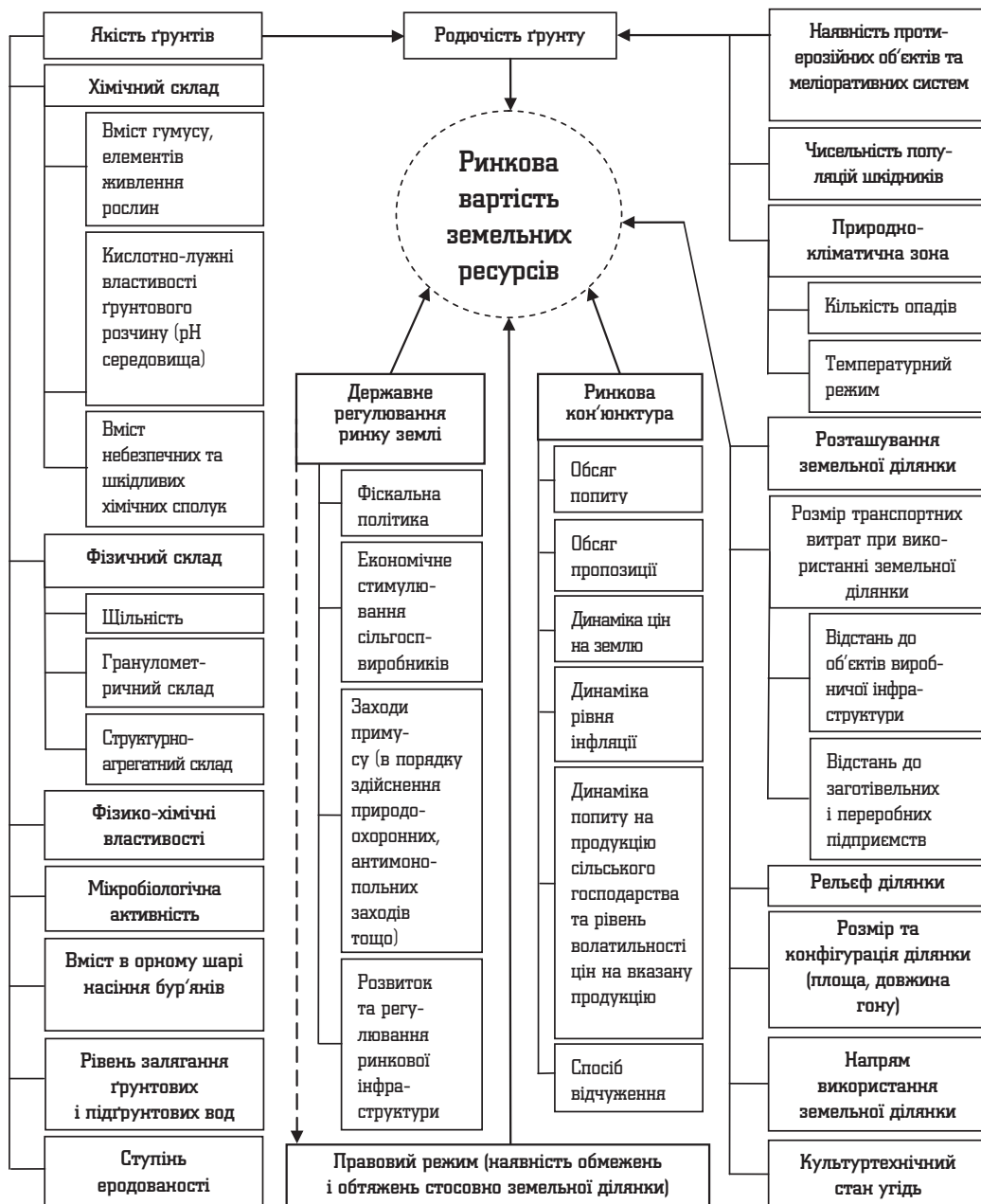
3) чинники, що характеризують вплив держави на ринок земель та їх використання: фіскальна політика (розмір та порядок сплати податків і зборів), заходи економічного стимулювання сільгоспвиробників (дотації, субвенції, пільги тощо), заходи примусу (можливі наслідки контрольних приписів у результаті природоохоронних, антимонопольних заходів), внесення відомостей про ділянку до державного земельного кадастру, розвитку та регулювання ринкової інфраструктури;

4) чинники, що впливають на співвідношення попиту і пропозиції на ринку землі: їх обсяги, динаміка цін на землю, рівня інфляції, попиту на сільськогосподарську продукцію, цін на вказану продукцію та ступінь їх волатильності, а також спосіб відчуження (шляхом прямої купівлі-продажу, на аукціоні тощо), що впливає на розмір трансакційних витрат;

5) правовий режим використання земельної ділянки (наявність обтяжень і обмежень).

Слід зазначити, що в сучасній правотворчій та оціночній практиці застосування категорії «вартість» стосовно земельної ділянки використовується без обмежень. Так, згідно ст. 1 Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV, вартість земельної ділянки є еквівалентом цінності земельної ділянки, вираженим у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець [3].

Ефективна родючість як інтегрована властивість ґрунту є неподільною. Здійснити розподіл властивостей ґрунту на природні та штучно створені практично неможливо. Тому й встановити, яка частка загальної вартості конкретної земельної ділянки може бути віднесена до вартості, доданої у результаті господарської діяльності людини,



Джерело: авторська розробка

Рис. 1. Модель формування ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення

також неможливо. Враховуючи викладене, визначення ціни землі при укладенні цивільно-правових угод (експертна грошова оцінка), згідно ст. 19 Закону України «Про оцінку земель», проводиться на основі капіталізації чистого операційного або рентного доходу з корегуванням на величину витрат на земельні поліпшення та дані, отримані при зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Згідно п. п. 5, 7 чинної Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 року № 1531 [4], чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових

ставок орендної плати за землю та дорівнює різниці між доходом від орендних платежів за землю та витратами на утримання земельної ділянки. На теперішній час мінімальний розмір плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення згідно Указу Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) від 2 лютого 2002 року № 92/2002 становить не менше 3 % від вартості земельної ділянки.

Для визначення рентного доходу від господарського використання сільськогосподарських угідь слід розрахувати дохід, отриманий в результаті

виращування сільськогосподарських культур, що входять до переліку рекомендованих для даної природно-кліматичної зони, науково обґрунтованих сівозмін. Автором рекомендовано у розрахунках приймати рівень урожайності вказаних культур, що дорівнює середньому рівню урожайності у даній місцевості за останні 5 років.

Згідно п. 24 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442, для проведення оцінки земельних ділянок, що використовуються як сільськогосподарські угіддя, валовий дохід для визначення рентного доходу розраховується на підставі аналізу динаміки типового урожаю сільськогосподарських культур (відповідно до родючості ґрунтів у межах земельної ділянки, урожайності культур у розрізі відповідних агропромислових груп ґрунтів) та цін його реалізації на ринку. Витрати, що враховуються під час розрахунку рентного доходу, включають виробничі витрати та прибуток виробника, що є типовими для регіонального ринку [5].

Водночас необхідно вказати, що встановлення вартості землі шляхом визначення ренти, яка враховує лише фактично досягнутий рівень урожайності, не є цілком обґрунтованим. Результати господарювання сільськогосподарських підприємств у теперішній час залежать не тільки від поєднання виробничих ресурсів, на них також суттєвий вплив мають суб'єктивні чинники. Так, незадовільний рівень менеджменту у підприємстві не повинен впливати на ціну земельних ділянок, користувачем яких виступає вказане підприємство.

Із розвитком земельного ринку, збільшенням обсягу інвестицій в сільське господарство перед сільськогосподарськими підприємствами в Україні постає необхідність обґрунтування шляхів залучення земельних ресурсів. Величина попиту сільськогосподарських підприємств на земельні ресурси є похідною від попиту на продукцію сільського господарства. Шляхом застосування маржинального аналізу нами пропонується визначити оптимальний розмір власних земельних площ порівняно із обсягом орендованих земель за формулою (1):

$$L_p = \frac{FC_l}{R_l - VC_l}, \quad (1)$$

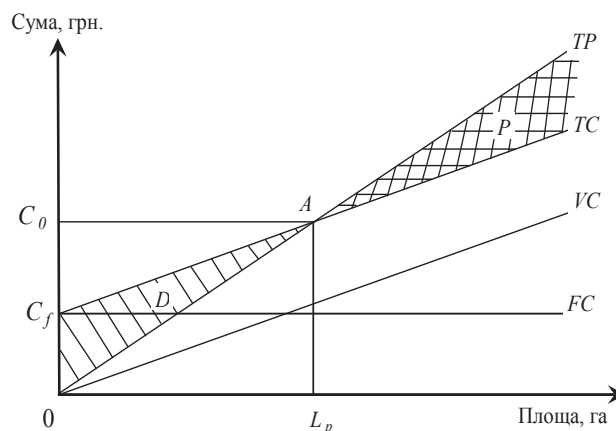
де L_p – розмір власних земельних площ, за якого досягається беззбитковість діяльності сільськогосподарського підприємства, га; FC_l – постійні витрати на земельні ресурси (без урахування суми орендної плати за землю), грн; R_l – обсяг платежів за оренду одиниці (гектара) земельної площі, грн; VC_l – змінні витрати, пов'язані з господарським використанням одиниці (гектара) земельної площі, грн.

Земля як специфічний об'єкт ринкової пропозиції на макрорівні характеризується абсолютною нееластичністю, оскільки запропонувати на продаж

земельних ділянок більше, ніж створено природою, неможливо. Проте окреме сільськогосподарське підприємство, в якому залучення в господарське використання додаткових земельних ресурсів визначено як необхідний захід підвищення ефективності діяльності, стикається з локальним (регіональним, місцевим) ринком землі, на якому гіпотетично можлива одночасна поява великої кількості осіб, що пропонують землю у продаж, строкове користування тощо. Автором встановлено, що особливостями пропозиції на регіональному ринку землі на даний час є:

- необхідність розглядати як потенційних контрагентів лише власників тих земельних ділянок, територіальне розміщення яких не суперечить плану землеустрою господарства;
- неможливість обрати тільки ті земельні ділянки в межах поля, що мають добрі якісні характеристики, оскільки, по-перше, у більшості випадків власником пропонується одразу вся земельна ділянка, по-друге, парцеляція виробництва негативно відображається на кінцевих результатах господарської діяльності;
- потреба у здійсненні комплексного залучення додаткових земельних ділянок з переважно великою кількістю колишніх членів колгоспів і радгоспів, які стали власниками земельних ділянок у результаті проведення земельної реформи;
- пропозиція землі виникає тоді, коли у власників земельних ділянок відсутня можливість або відпала потреба у здійсненні самостійного господарського використання цих ділянок.

Визначення площі землекористування підприємства, за якого є доцільним купівля землі графічним способом зображено на рис. 2. Автором встановлено, що сукупні витрати, пов'язані з господарським використанням земельних ресурсів у сільськогосподарському підприємстві (лінія TC) практично



Джерело: авторська розробка

Рис. 2. Площа землекористування підприємства, за якого є доцільним купівля землі

співпадають з обсягом витрат на виробництво продукції рослинництва: для підтримання хімічного складу ґрунту — внесення добрив, для досягнення необхідних параметрів фізичного складу — проведення агротехнічних робіт, меліоративні заходи тощо. Від розміру даних витрат прямо залежать результати виробничої діяльності підприємства.

Відповідним чином здійснюється й розподіл змінних витрат на утримання земельних масивів (лінія VC), що може бути співвіднесений до аналогічних витрат у рослинництві. Водночас, постійні витрати сільськогосподарського підприємства на земельні ресурси як засіб праці (лінія FC) на рівні C_f , крім відповідних витрат по рослинництву, включають також земельний податок. Також з метою підтримання та поліпшення якісних параметрів ґрунтового покриву наявних земельних площ (їх розширеного відтворення), господарство також несе постійні витрати на меліорацію земель та здійснення ґрунтозахисних заходів.

До розміру земельних площ господарства L_p , за якого буде отримано валову продукцію (лінія TP), вартість якої (C_0) компенсуватиме сукупні витрати, здійснені щодо земельних ресурсів (точка A), діяльність підприємства знаходитиметься у зоні збитковості (середовище D). Окупність інвестицій у земельні ресурси шляхом її придбання у власність досягатиметься за умови, коли площа земель у господарському використанні перевищуватиме значення L_p .

Висновки

Враховуючи важливість економіко-екологічних функцій у сільському господарстві, земля визначається як головний засіб виробництва, стосовно якого є неприпустимим підхід як до безоплатного ресурсу. На ринкову вартість земель сільськогосподарського призначення здійснюють вплив чинники природно-географічного, законодавчого, економічного та екологічного характеру. Вказані чинники здійснюють нелінійний динамічний вплив на ефективність використання конкретної земельної ділянки у сільськогосподарському виробництві, а, отже — на загальну вартість земельних ресурсів сільськогосподарського підприємства та визначають вибір способу залучення їх у господарське використання.

Література

- Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — С. 141.
- Земельний кодекс України від 5 жовтня 2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. — Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>.
- Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1378-15>.
- Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 року № 1531 // Урядовий кур'єр (додаток «Орієнтир»). — 2002. — № 40. — С. 8–13.
- Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1442-2004-%EF>.
- Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств [Текст] : підручник. / В. Г. Андрійчук. — 2-е вид., доп. і перероб. — К. : КНЕУ, 2002. — 624 с.
- Драпіковський О. Світовий досвід оцінки сільськогосподарської нерухомості [Текст] / О. Драпіковський, І. Іванова // Землевпорядний вісник. — 2011. — № 8. — С. 39–43.
- Екологічне право України [Текст] : підручник / ред. А. П. Гетьман, М. В. Шульга. — Х. : Право, 2005. — 383 с.
- Заяць В. Оцінка сільськогосподарських ділянок методичним підходом урахування витрат на земельні поліпшення [Текст] / В. Заяць // Землевпорядний вісник. — 2011. — № 1. — С. 17–22.
- Оптимизация использования и охраны земельных ресурсов (теоретический аспект) [Текст] / отв. ред. В. П. Цемко. — К. : Наук. думка, 1989. — 292 с.
- Сільське господарство України 2010: Статистичний збірник [Текст] / за ред. Ю. М. Остапчука. — К. : Державна служба статистики України, 2011. — 384 с.
- Советский энциклопедический словарь [Текст] / гл. ред. А. М. Прохоров. — 4-е изд. — М. : Сов. Энциклопедия, 1987. — 1600 с.

ФОРМИРОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

А. В. Дивнич

В статье исследованы теоретические аспекты формирования рыночной стоимости земельных ресурсов сельскохозяйственных предприятий. Определены главные факторы, осуществляющие влияние на земельно-ресурсный потенциал сельскохозяйственных предприятий. Обоснованы пути привлечения земельных ресурсов сельскохозяйственным предприятием для хозяйственного использования.

Ключевые слова: земельные ресурсы, рыночная стоимость земельного участка, факторы формирования рыночной стоимости земель.

Анатолій Владиславович Дивнич, соискатель, кафедра маркетинга, Полтавская государственная аграрная академия

of bringing in of the landed resources are reasonable by an agricultural enterprise in the economic use.

Keywords: land resources, market value of the field, factors of lands market value.

Anatoly Divnich, graduate student, Department of Marketing, Poltava State Agrarian Academy

MARKET VALUE OF AGRICULTURAL LAND RESOURCE OF AGRARIAN ENTERPRISES

A. Divnich

In the articles investigational theoretical aspects of forming of market value of the landed resources of agricultural enterprises. Certain main factors which carry out influence on earth-resource potential of agricultural enterprises. The ways

Адреса для листування:

36003, м. Полтава, вул. Сковороди, 1/3

Полтавська державна аграрна академія

Кафедра маркетинга

Тел.: (05322) 2-27-64

УДК 338.43:631.11

О. Д. Плотник

ОСОБЛИВОСТІ СТРУКТУРИЗАЦІЇ ЕКОНОМІЧНОГО ПОТЕНЦІАЛУ АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ

В статті проаналізовано існуючі теоретичні підходи до визначення структури потенціалу підприємства. Розроблена авторська модель структури аграрного підприємства. Запропоновано алгоритм процесу оптимізації структури потенціалу підприємства.

Ключові слова: потенціал, економічний потенціал, структура потенціалу, оптимізація потенціалу, агробіокліматичний потенціал.

Постановка проблеми

Рациональне використання економічного потенціалу сільського господарства в умовах динамічного розвитку національної економіки України передбачає поєднання і дотримання оптимальної пропорційності та збалансованості розвитку усіх складових потенціалу за основними параметрами економічного зростання: високих і сталих темпів, розмірів абсолютних приростів, структурних зрушень в обсягах виробництва відповідних видів продукції і забезпечення її якості.

Підвищення ефективності використання економічного потенціалу підприємства вимагає його структуризації, встановлення їх функцій та зв'язків. На сьогодні не сформовано чіткого та однозначного уявлення про структуру потенціалу. Це обумовлюється тим, що увага науковців спрямована на визначення прояву складових потенціалу, методологію та інструментарій оцінки впливу на загальні результати діяльності підприємства на ринку, а ефект від використання такого впливу сукупного потенціалу досліджений недостатньо.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, у яких започатковано розв'язання проблеми

Дослідженню сутності економічного потенціалу підприємства та його структури присвячені праці вчених-економістів Б. Є. Бачевського [1], Н. С. Краснокутської [2], Є. В. Лапіна [3], В. В. Россохи [5], О. С. Федоніна [6] та інші. Однак, проблема структуризації економічного потенціалу з урахуванням особливостей сільського господарства є недостатньо вивченою. Тому на даний час стає актуальною розробка теоретико-практичних аспектів структуризації та оптимізації наявного потенціалу аграрних підприємств України.

Мета дослідження

Метою статті є визначення структури економічного потенціалу аграрного підприємства та обґрунтування алгоритму його оптимізації.