

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Тернопільський національний економічний університет**  
**Факультет аграрної економіки і менеджменту**  
Кафедра обліку та економіко-правового забезпечення АПБ

**ГУМЕНЯК Леся Богданівна**

**Шляхи удосконалення та напрями використання грошової  
оцінки сільськогосподарських угідь аграрних підприємств / Ways  
for perfection and directions of using monetary evaluation of  
agriculture lands of agrarian enterprises**

Спеціальність: 8.18010024 – Прикладна економіка

Магістерська програма – Прикладна економіка

Магістерська робота

Виконав студент групи ПЕМ-21  
Л.Б. Гуменyak

---

Науковий керівник:  
к.е.н., доцент А.М. Бутов

---

Магістерську роботу допущено  
до захисту

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Завідувач кафедри

\_\_\_\_\_ Р.Ф. Бруханський

**ТЕРНОПІЛЬ -2017**

## ***ЗМІСТ***

Вступ	3
<b>РОЗДІЛ 1. Концептуальні засади функціонування сільськогосподарських підприємств у сучасних економічних умовах</b>	<b>7</b>
1.1. Спеціалізація та концентрація сільськогосподарського виробництва – визначальні чинники сталого землекористування	7
1.2. Склад ресурсного потенціалу сільськогосподарського підприємства	16
1.3. Економічна ефективність використання сільськогосподарських угідь	26
Висновки до розділу 1	34
<b>РОЗДІЛ 2. Чинна практика оцінювання сільськогосподарських угідь в Україні</b>	<b>36</b>
2.1. Методичні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення	36
2.2. Аналіз сучасного стану грошового оцінювання сільськогосподарських угідь	48
2.3. Визначення економічної ефективності використання земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств	55
Висновки до розділу 2	64
<b>РОЗДІЛ 3. Шляхи підвищення ефективності здійснення грошової оцінки земельних ділянок аграрних підприємств</b>	<b>65</b>
3.1. Проблеми грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення	65
3.2. Формування конкурентних стратегій аграрних підприємств щодо покращення використання сільськогосподарських угідь	75
Висновки до розділу 3	86
Висновки	88
Список використаних джерел	91

## **ВСТУП**

**Актуальність теми.** Земельні відносини є визначальними у системі аграрних відносин, оскільки мають вагомий вплив на формування продовольчої безпеки країни і навіть є чи не найголовнішою її складовою. “Питання земельних відносин належать до основних і центральних науково-економічної думки, оскільки становлять серцевину філософії економіки як теорії розвитку суспільства та життя індивіда, формування економічних та правових зв’язків у різних між ними комбінаціях, пов’язаних із використанням землі”. “У сфері земельних відносин функція економічної безпеки держави, де земля – головна природна монополія і обмежений ресурс аграрної галузі, ніколи не втратить свого значення”. Невідкладною проблемою становлення нових, адекватних ринковій економіці земельних відносин є чітке законодавче регламентування та практична реалізація функцій, прав і відповідальності законодавчих, виконавчих органів та конкретних посадових осіб, а наразі, згідно із дослідженнями Інституту конкурентного суспільства, Міністерством аграрної політики України реалізується лише п’ята частина регуляторних актів. Невирішеність вказаної проблеми формує широке поле для наукових досліджень у зазначеній сфері.

Питання вдосконалення земельних відносин та, особливо, державного їх регулювання є настільки завжди актуальними, що всебічному їх аналізу вчені-економісти постійно приділяють значну увагу. Серед них Д.І. Бабміндра, В.В. Горлачук, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, В.М. Заяць, М.І. Кобець, А.М. Мірошніченко, Л.Я. Новаковський, С.О. Осипчук, П.Т. Саблук, А.Г. Тихонов, А.М. Третьак, М.М. Федоров, І.І. Червен, А.Д. Юрченко та інші. Але «ситуація щодо володіння, користування і розпорядження землею залишається складною і такою, що вимагає невідкладного поліпшення відсутнє перспективне прогнозування розвитку земельних відносин, не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування». У сукупності ні загальні питання земельних відносин, ні, особливо, питання державного регулювання цих відносин, ні, тим більше, питання їх

ефективності на сьогодні не можуть претендувати на виключну завершеність у зв'язку з наявністю низки невирішених аспектів загальної проблеми як на теоретичному, так і на практичному рівні. “Головною проблемою сучасної аграрної сфери, як свідчить історія українського села в роки його пострадянського періоду, є самоусунення держави від інтересів села та його проблем”. У земельних відносинах особливе місце посідає проблема їхнього формування і регулювання. “У жодній країні світу не існує вільного земельного ринку та необмеженого права приватної власності на землю, безконтрольних операцій з її обороту”. Таким чином, хоча підвищення ефективності земельних відносин логічно ґрунтується на їх удосконаленні, але воно не є самоціллю, а головним засобом досягнення органічної єдності між ринковою саморегуляцією та державним регулюванням економіки у сфері землекористування з метою забезпечення його зрівноваженого у економічному, екологічному та соціальному сенсі розвитку для підвищення рівня життя сільського населення та рівня продовольчої безпеки країни.

**Мета та завдання дослідження.** Метою дипломної роботи стало наукове обґрунтування комплексу теоретичних і методичних засад удосконалення управління земельними ресурсами для ефективного та еколого-безпечного використання земель сільськогосподарського призначення.

Для досягнення мети дослідження визначено такі наукові завдання:

- узагальнити теоретичні підходи щодо управління земельними ресурсами та їх раціонального використання;
- проаналізувати теоретичні засади ринкових операцій при використанні земельних ресурсів та напрями розвитку оренди землі;
- провести аналіз основних етапів реформування земельних відносин під час проведення земельної реформи, узагальнити її хід;
- розробити економічні механізми раціонального використання та охорони земельних ресурсів і показати залежність ефективності виробництва від якісних параметрів землекористування сільськогосподарських підприємств;

**Об'єкт та предмет дослідження.** Об'єктом дослідження є земельні ресурси і процес удосконалення еколого - економічних засад використання та охорони земельних ресурсів у сільському господарстві.

Предметом дослідження є наукові, методичні та практичні напрями вдосконалення управління земельними ресурсами в аграрній сфері на матеріалах Тернопільської області.

**Методи дослідження.** Дослідження проводилося із застосуванням діалектичного методу пізнання, відповідно до якого всі явища і процеси розглядаються у взаємозв'язку та розвитку. Для вирішення поставлених у роботі завдань використано різноманітні наукові методи дослідження: історичний – для дослідження передумов виникнення нових форм землекористування та узагальнення досвіду ринкових операцій із землею; монографічний – для детального вивчення стану й аналізу використання земельних ресурсів у сільському господарстві; статистико - економічні, зокрема: рядів динаміки – для зображення зміни в часі показників, які характеризують параметри використання сільськогосподарських земель підприємствами; графічний – для наочного зображення структури землекористування різних суб'єктів господарювання; розрахунково - конструктивний – для визначення прогнозних показників; абстрактно - логічний – для теоретичних узагальнень і формулювання висновків.

**Інформаційною базою дослідження** слугували нормативні акти України, інструктивні матеріали, які регламентують діяльність суб'єктів господарювання, наукові дослідження вітчизняних та зарубіжних економістів, статистичної й внутрішньогосподарської звітності вітчизняних підприємств, матеріали економічної періодики.

**Наукова новизна одержаних результатів.** Основні теоретичні та практичні результати дослідження, які мають наукову новизну, полягають у наступному:

- отримали подальший розвиток питання теорії й практики розробки ефективного використання земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств;

- здійснено дослідження оцінки землі від початку її існування та визначення критеріїв, які на неї впливають;

- спрогнозовано подальший розвиток земельних відносин.

**Практичне значення одержаних результатів дослідження.** Результати дослідження полягають у тому, що зроблені висновки дозволять підвищити ефективність, раціональність використання земельних ресурсів.

## **РОЗДІЛ 1. КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ ФЕНКЦІОНУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ У СУЧАСНИХ ЕКОНОМІЧНИХ УМОВАХ**

### ***1.1. Спеціалізація та концентрація сільськогосподарського виробництва – визначальні чинники сталого землекористування***

Займаючи ключове місце в економіці та соціальному житті суспільства, сільське господарство залишається низькорентабельним, фінансово нестійким та інвестиційно непривабливим сектором економіки. Капіталомістке сільське господарство з яскраво вираженим сезонним характером виробництва, яке значною мірою залежить від природних умов, значно поступається за рівнем розвитку галузям промисловості та сфері послуг. Одне з найактуальніших питань в питанні підвищенні ефективності сільськогосподарського виробництва відіграє зростання, продуктивності праці, а з тим і зростання його конкурентоспроможності, основні резерви якого найчастіше пов'язані з вдосконаленням параметрів спеціалізації сільськогосподарських підприємств. Спеціалізація виробництва в сільському господарстві поруч з іншими чинниками дозволить забезпечити запровадження нових науково - технічних розробок стосовно механізації та автоматизації виробничих процесів, в сфері захисту рослин та тварин, а також дозволить максимально використовувати інструменти контролю якості продукції. Тобто, спеціалізація виробництва із врахуванням природо - кліматичних та ґрунтових умов, наявних виробничих та трудових ресурсів, а також із врахуванням розмірів суб'єктів господарювання в сільському господарстві – це важливий резерв зростання ефективності сільськогосподарського виробництва.

Спеціалізація, як економічна категорія є поняттям комплексним та багатостороннім, тому її слід розглядати системно, в органічному взаємозв'язку із поняттям розміщення сільськогосподарського виробництва. Майже всі вчені економісти, які вивчали питання спеціалізації та розміщення сільського господарства сходяться на думці, що ці два поняття є взаємопов'язаними, однак не тотожними, оскільки кожен з них виступає як форма суспільного поділу

праці. При тому, розміщення виробництва є кількісною характеристикою суспільного поділу праці в сільському господарстві, яка зумовлює його спеціалізацію [22].

З огляду прийнято розрізняти такі форми спеціалізації сільського господарства:

- зональну;
- міжгосподарську;
- внутрігосподарську.

Зональна спеціалізація - це виробничий напрям сільського господарства зони, республіки, області, адміністративного району. Вона характеризує склад головних, додаткових і підсобних галузей, їх поєднання і кількісне співвідношення. Зональна спеціалізація відображає територіальне розміщення сільського господарства.

Міжгосподарська спеціалізація - показує, яку головну товарну продукцію виробляє те чи інше господарство, визначає виробничу потужність кожного підприємства.

Сутність внутрішньогосподарської спеціалізації сільськогосподарського виробництва полягає в раціональному розміщенні галузей і виробництві певних видів продукції по підрозділам господарств з урахуванням їх специфічних умов. При внутрішньогосподарській спеціалізації кожне відділення, ферма, бригада спеціалізується на виробництві одного або декількох видів продукції або ж одного етапу виробничого процесу.

За технологічною ознакою виділяють:

- галузеву;
- внутрішньогалузеву спеціалізацію.

Спеціалізацію, при якій сільськогосподарське підприємство виконує весь технологічний цикл, аж до отримання готової продукції, називають - галузевою.

Внутрішньогалузева спеціалізація - заснована на розділенні технологічного циклу і закріпленні окремих стадій за різними підприємствами. При цьому кожне господарство не здійснює всього закінченого циклу виробництва



продукції, а спеціалізується на виконанні певної окремої стадії. Внутрішньогалузева спеціалізація може бути і всередині одного господарства, коли окремі стадії отримання продукції здійснюються в різних внутрішньогосподарських підрозділах.

Основним економічним показником, що характеризує спеціалізацію сільськогосподарського підприємства, є структура товарної продукції сільського господарства і, перш за все, питома вага продукції головної галузі, що відображає рівень спеціалізації. Чим менше число товарних галузей, тим вище рівень спеціалізації, тим самим, досконаліша організація і ефективність виробництва.

Таким чином, спеціалізація сільського господарства – це одна із форм суспільного поділу праці, безперервний динамічний процес зосередження виробничого потенціалу товаровиробників на виробництві одного або декількох видів продукції відповідно до природо кліматичних умов та ринкової кон'юнктури з метою підвищення ефективності їх господарської діяльності при мінімальному рівні підприємницького ризику.

Отже, основними засадами на яких повинна здійснюватись спеціалізація сільськогосподарських підприємств є [23]:

- виробничий напрям підприємства повинен відповідати стратегії, місії та цілям, які ставить перед собою підприємство;
- відповідність структури виробництва ринковій кон'юнктурі та попереднім заключним договорам постачання;
- врахування природно - кліматичних умов заради забезпечення найвищих показників продуктивності виробництва (урожайності культур, продуктивності тварин);
- забезпечення економічних переваг, максимізація прибутку та зниження рівня підприємницького ризику;
- відповідність виробничого напрямку підприємства регіональним та загальнодержавним програмам економічного розвитку;

- забезпечення екологічної безпеки та раціонального природокористування.

Поряд зі спеціалізацією, великий вплив робить її концентрація. Термін «концентрація» - означає зосередження, скупчення і насичення [31]. Розміщення, спеціалізація та концентрація виробництва надзвичайно пов'язані між собою, обумовлюють і доповнюють одне одного. Кожне підприємство, спеціалізуючись на виробництві певного виду продукції, у зв'язку з об'єктивними обставинами намагається збільшуватись, щоб використати переваги такого виробництва. Переваги великого виробництва над дрібним і специфіка виконання технологічних процесів у великих масштабах на значних земельних територіях і значно нижчому рівні технічної оснащеності об'єктивно вимагають виконання цих процесів спільними зусиллями не одного, а кількох або групи працівників. Високий рівень спеціалізації їх праці органічно поєднується з їх різнобічною кваліфікацією та вмінням і здатністю виконувати велику кількість різних робіт залежно від фаз, стадії виробництва і сезону.

Концентрація виробництва – процес зосередження засобів виробництва, землі й трудових ресурсів на одному й тому самому підприємстві з метою збільшення обсягів продукції. Цей процес динамічний і є об'єктивною закономірністю розвитку сільськогосподарського виробництва, якісна зміна якого обумовлюється розвитком науково - технічного прогресу. Кожному рівню розвитку продуктивних сил і організації виробництва відповідають певні розміри підприємств та їх підрозділів.

Концентрація в аграрному секторі може здійснюватися за двома напрямками:

- всередині підприємства (накопиченням та інтенсифікацією виробництва);
- централізацією (об'єднанням підприємств в одне).

Ці напрями тісно взаємопов'язані. Просте об'єднання дрібних збільшує розміри нового підприємства за площею землі, матеріально - технічними ресурсами, чисельністю працюючих і обсягом виробленої продукції. Однак збільшення спочатку не призводить до якісних змін, воно лише утворює нову

продуктивну силу. Використовуючи об'єднані ресурси, збільшене підприємство в змозі реалізувати масштабні заходи з поліпшення виробництва, чого не можуть зробити дрібні підприємства. Практично створюються передумови для зростання концентрації виробництва на основі його інтенсифікації і накопичення. Проте цього можна досягти за умови дотримання оптимальних розмірів підприємства.

З одного боку, надмірна концентрація виробництва призводить до перенасиченості посівами високоінтенсивних сільськогосподарських культур, що зумовлює деградацію ґрунту, його виснаження, появу хвороб і шкідників сільськогосподарських культур. З іншого – надмірне збільшення спричиняє нерациональне перевезення вантажів, зростання транспортних витрат, утруднює управління підприємством. Тому природа сільськогосподарського виробництва стримує певною мірою, переваги збільшення і змушує визначитись у його оптимальності.

Розміри підприємства, окремих його галузей і підрозділів є раціональними, коли за досягнутого рівня механізації виробництва та наявних трудових ресурсів забезпечується найефективніше поєднання і використання всіх чинників виробництва з метою одержання максимальної кількості продукції з одиниці земельної площі за найменших затрат праці й засобів.

Однак, якщо в промисловості великі форми виробництва легко переважали дрібні, то у землеробстві така концентрація неможлива. Сама природа сільськогосподарського виробництва обмежує його збільшення. За основу визначення розміру сільськогосподарського виробництва вчений О.В.Чаянов взяв оптимум, який закладений там, де за інших рівних умов собівартість отриманого продукту буде найменшою.

Усі елементи собівартості він розділяв на три групи:

- такі, що збільшуються зі збільшенням господарства (транспортні витрати, втрати від зниження нагляду);
- такі, що зменшуються зі збільшенням господарства (вартість використання машин, будівель, адміністративні витрати);

- незалежні від розміру господарства (вартість насіння, добрив, навантажувально - розвантажувальні роботи тощо). Визначити оптимальний розмір підприємства - означає віднайти точку мінімальних витрат на одиницю продукції за додавання всіх трьох груп елементів. Ці постулати й ідеї підтвержені широкою практикою в сільському господарстві багатьох країн [22].

Одним із найбільших внесків та уточнень в розробку ефективності та спеціалізації зробив видатний вчений - економіст В.Г. Андрійчук. Він визначає концентрацію, як зосередження землі, засобів виробництва, робочої сили і обсягу виробництва продукції на одних і тих же підприємствах, що зумовлює збільшення їх розмірів.

На мою думку концентрація виробництва в сільському господарстві представляє собою соціально - економічний процес збільшення розмірів землекористування в тому числі через пов'язані сторони, та в різних територіальних одиницях, яке в кінцевому випадку призводить до зростання обсягів продажу.

Для поглибленого аналізу рівня концентрації можна залучати показники вартості основного і оборотного капіталів підприємства. За умови відображення в активах аграрних підприємств та агропромислових формувань як цілісних підприємств вартості землі основними показниками концентрації виробництва можна вважати розмір авансованого капіталу та обсяг виробництва товарної продукції. Слід розрізняти абсолютний і відносний рівні концентрації виробництва.

Абсолютний рівень концентрації - характеризується середнім розміром аграрних і переробних підприємств за певним показником. Для аграрних підприємств його доцільно визначати в розрізі окремих типів таких підприємств: фермерських господарств, сільськогосподарських товариств з обмеженою відповідальністю та інших видів товариств, приватних аграрних підприємств, виробничих сільськогосподарських кооперативів як в цілому по країні, так і по окремих адміністративних регіонах.

Відносний рівень концентрації виробництва - визначається часткою великих підприємств за відповідним показником розміру в загальній кількості аграрних підприємств певного юридично - правового статусу або переробних підприємств певної підгалузі харчової і переробної промисловості в загальній кількості підприємств такої підгалузі. У вузькоспеціалізованих аграрних підприємствах – птахо- і бройлерних фабриках, тваринницьких свино - і ското - відгодівельних комплексах, тепличних комбінатах, а також у переробних підприємствах, абсолютний рівень концентрації виробництва доцільно визначати за показниками їх потужності. Для названих аграрних підприємств – річним обсягом виробництва продукції або умовно - ресурсним показником – кількістю птахо- і скотомісць, площею закритого ґрунту, а для переробних – за добовим, сезонним чи річним обсягом переробки сировини.

Рівень концентрації виробництва можна визначити і для окремих галузей сільськогосподарського виробництва. Так, у рослинництві для цієї мети можуть бути використані такі два показники: площа посіву культури та обсяг виробництва продукції даної культури по підприємству. Допоміжний показник – питома вага культури в загальній посівній площі підприємства. У тваринництві – поголів'я певного виду тварин на одне підприємство та обсяг виробництва тваринницької продукції певного виду по підприємству. Доповнюючий показник – щільність поголів'я тварин на 100 га відповідних земельних угідь.

Концентрація виробництва справляє істотний вплив на його ефективність. З її підвищенням зростають важливіші економічні показники господарської діяльності підприємств за рахунок позитивної дії фактора масштабів виробництва. Досягається економія на постійних витратах, зменшуються питомі капіталовкладення, досягається вища маневреність матеріальних ресурсів і завдяки цьому зростає ефективність їх використання, підвищується продуктивність праці і прибутковість виробництва. Проте підвищення рівня концентрації виробництва справляє позитивний вплив на економіку лише до певної межі, перехід за яку призводить до зниження ефективності [33].

У надмірно великих підприємствах ускладнюється процес управління виробництвом, зростають транспортні витрати, погіршується контроль за якістю виконання робіт і дотримання технології. Протидіючим фактором надмірної концентрації є й екологічні вимоги. Особливо це стосується великих тваринницьких комплексів, які справляють негативний вплив на довкілля. Тому важливою є проблема досягнення оптимального рівня концентрації сільськогосподарського виробництва, розв'язання якої в кінцевому підсумку зводиться до визначення раціональних розмірів аграрних підприємств різної спеціалізації з урахуванням їх юридичного статусу і вітчизняних зональних особливостей [13].

Концентрація виробництва разом із іншими чинниками інтенсифікації мають забезпечити підвищення прибутковості реалізації сільськогосподарської продукції та покращення конкурентоспроможності агропромислового комплексу на ринку.

Окрім цього спеціалізація та концентрація виробництва - виступають основними чинниками сталого землекористування, дискусії щодо його обґрунтування набувають все більшої гостроти, багато аспектів теоретико - методологічних, методичних проблем організації використання та охорони земель залишаються невирішеними як у методологічному, так і в практичному відношеннях, що і зумовлює необхідність подальших фундаментальніших досліджень та обґрунтувань [77].

Докорінні перетворення у системі земельних відносин, що відбуваються в Україні в умовах значної децентралізації управління територіальним розвитком і розширенням повноважень органів місцевого самоврядування, а також зміна орієнтирів в організації використання земельно - ресурсного потенціалу країни потребують формування дієвої системи підвищення ефективності державного регулювання земельних відносин і управління землекористуванням. Вдосконалення інструментів подальшого регулювання земельних відносин між державою, регіональними та місцевими територіальними громадами створить сприятливі умови для планового і сталого розвитку землекористування [39].

Основні чинники, що впливають на стале землекористування:

- економічні;
- екологічні;
- правові;
- технологічні;
- соціальні.

Економічна стійкість землекористування - складається з результативності сільськогосподарського виробництва та ефективності земель. Зміст фактора ефективності включає валовий збір (виручку) в розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь, прибуток від реалізації в розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь, рентабельність, економічний ефект [32].

Властивості ґрунтів особливо впливають на врожайність сільськогосподарських культур, тому важливо в певні періоди підтримувати, підвищуючи, показники їх якості. Звідси випливає екологічна стійкість землекористування, яка характеризується факторами прояву і виявлення негативних процесів на ґрунтах. Своєчасне їх виявлення тягне за собою заходи, пов'язані зі збереженням і відновленням земельних ресурсів (зрошувальна та осушувальна меліорації, трансформація менш інтенсивних сільськогосподарських угідь в більш інтенсивні, реабілітація угідь, інтенсивна технологія обробітку високопродуктивних сортів сільськогосподарських культур) [64].

Правова стійкість землекористування - відображає правовий статус, цільовий характер, режим використання та екологічні норми і вимоги до землі, як елементу природного середовища [83]. Стійкість зовнішніх кордонів, земельних прав і внутрішньогосподарської організації землекористування є цільовими факторами правової стійкості землекористування. В даний час чинне законодавство в області земельно - майнових відносин орієнтує землекористувачів та органи управління земельними ресурсами на поєднання інтересів суспільства і законних інтересів громадян та фізичних осіб на вільне

володіння, користування і розпорядження належними їм земельними ділянками.

Стійкість права на земельну ділянку є необхідною умовою раціонального використання землі, що в перспективі забезпечить розвиток і зміцнення матеріальної зацікавленості землекористувача у вкладенні праці і коштів в землю, підвищенні родючості ґрунтів, дбайливому і господарському ставленні до землі [90].

Технологічна стійкість землекористування - енергоємністю угідь, що відбивається на економічній стійкості землекористування.

До факторів соціальної стійкості слід віднести вигідне просторове територіальне розміщення, що характеризується типами сільських територій, розташування, віддаленістю і облаштованістю виробничої, інженерної та соціальної інфраструктур [76].

## ***1.2. Склад ресурсного потенціалу сільськогосподарського підприємства***

Успішність функціонування сільськогосподарської організації в значній мірі визначається наділеністю ресурсами, структурою, швидкістю оновлення, ефективністю використання, рівнем розвиненості і спеціалізованості ресурсів. В масштабах підприємства всі ці фактори визначаються його ресурсним потенціалом.

Що ж таке ресурси підприємства і ресурсний потенціал? На це питання давали відповіді багато авторів:

На думку І. Іванової, ресурсний потенціал - це сукупність інтегрованих ресурсів, що знаходяться в розпорядженні галузі для конструктивної діяльності.

Ресурсний потенціал сільськогосподарських підприємств характеризується відповідним складом, структурою і якістю матеріальних і нематеріальних виробничих ресурсів, а також умовами, що забезпечують найбільш повне і ефективне їх використання.



М.В. Мельников стверджує, що термін «потенціал», крім матеріальних і нематеріальних засобів включає здатності працівника, колективу, підприємства, суспільства в цілому - ефективно використовувати наявні кошти або ресурси [].

На думку Е.В. Богомолової і Т.Н. Толстих, під ресурсним потенціалом слід розуміти сукупність наявних у підприємницької структури видів ресурсів, пов'язаних між собою, використання яких дозволяє досягти максимального економічного ефекту. Б.І. Смагін визначає дане поняття як сукупність трудових, природних і матеріальних витрат, які визначаються кількістю, якістю та внутрішньою структурою кожного ресурсу. А.П. Шатрова вважає, що він має можливість до організації по використанню наявних у неї ресурсів і ресурсів, які підприємство не використовує, але які є у зовнішньому середовищі, і тих, які можуть з'явитися в майбутньому, для максимального задоволення потреб населення у товарах, послугах, а також виробництва доданої вартості і отримання прибутку.

М.А. Комаров і А.Н. Романов визначають дане поняття як взаємопов'язану сукупність матеріально - речових, енергетичних, інформаційних засобів, а також самих працівників, які використовують (або можуть використовувати) їх в процесі виробництва.

У свою чергу, Л.Ф. Бердникова трактує розглянутий потенціал як характеристику наявності виробничих, фінансових та інноваційних ресурсів, які можуть бути активізовані для ефективного функціонування в поточному періоді, а також резервів і можливостей по мобілізації цих ресурсів, якими можна скористатися для забезпечення безперебійної економічно - вигідної роботи в перспективі, і представляє його структуру в такий спосіб (рис. 1.1.).

При цьому ресурсний потенціал виступає не просто як сукупність ресурсів, а як визначальна величина ефекту від спільного використання основних видів ресурсів підприємницької структури []. У зв'язку з цим відзначено, що кожен окремий елемент ресурсного потенціалу має індивідуальну спрямованість як фактор забезпечення конкурентоспроможності підприємства.

До найважливіших особливостей категорії «ресурсний потенціал» належать такі:

- являє собою не просто сукупність, а систему ресурсів, використовуваних комплексно, тобто передбачає обов'язкову взаємодоповнюваність окремих ресурсів;

- передбачає можливість взаємозамінності ресурсів, що створює умови варіативності використання різних їх видів і елементів для досягнення кінцевого результату;

- до його складу входять не тільки ресурси, призначені до споживання в поточному періоді, а й їх запаси.

На думку Н.В. Дешевова, ресурсний потенціал аграрної сфери можна визначити як сукупність певної кількості і якості ресурсів, необхідних для розширеного відтворення еколого – соціально - економічної системи, які визначають граничні обсяги сукупного суспільного продукту аграрної сфери для поточного і майбутнього забезпечення населення регіону продовольством, а також деякими видами сировини для промислових підприємств.

Ресурсний потенціал аграрної сфери формується при взаємодії природно кліматичних умов і основних виробничих факторів сільського господарства:

- кількості і якості земель сільськогосподарського призначення, стану матеріально - технічної бази, наявності трудових ресурсів, зайнятих в сільськогосподарському виробництві.

При цьому на процес ресурсного забезпечення сільськогосподарського виробництва накладають свій вплив наступні особливості даної галузі:

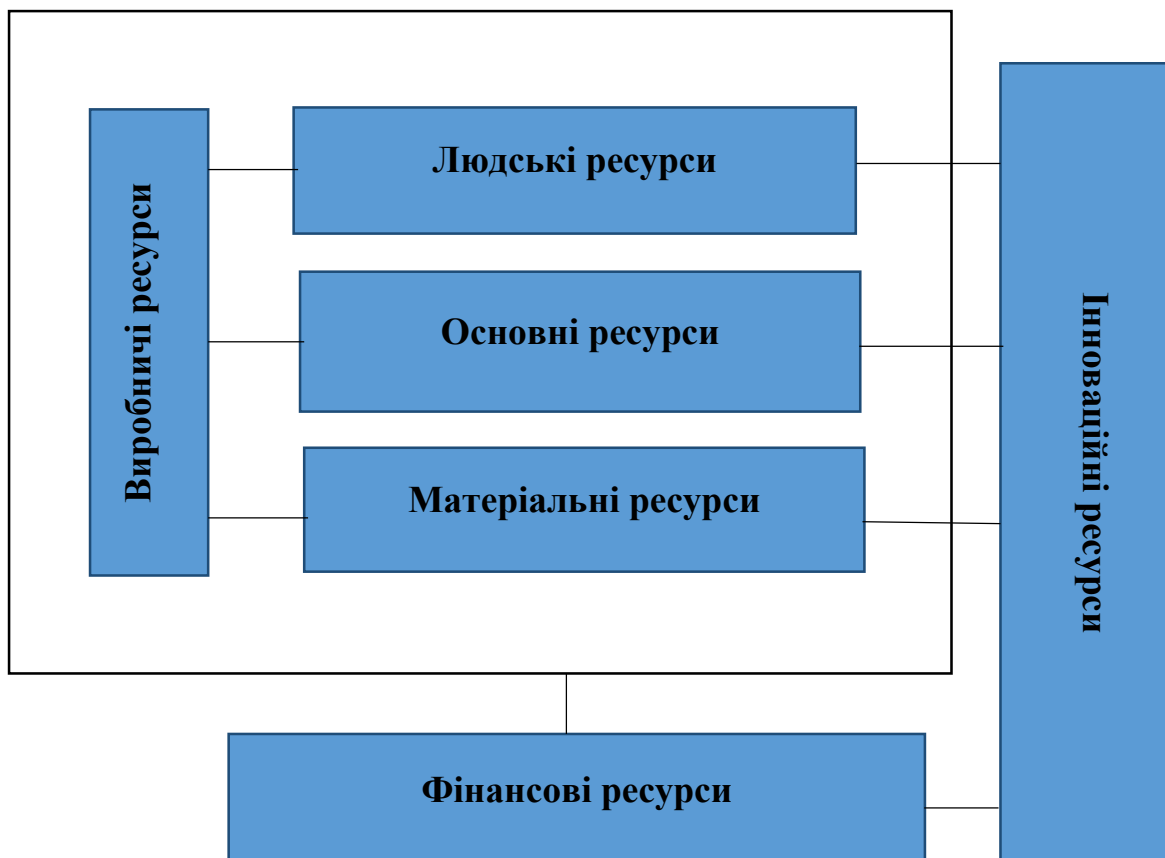
- результати діяльності сільськогосподарських підприємств багато в чому залежать від природно-кліматичних умов. У зв'язку з цим для отримання коректних висновків про результати господарської діяльності показники поточного року повинні співвідноситися з середніми даними за 3-5 років.

- для сільського господарства характерна сезонність виробництва. Зокрема, зернозбиральні комбайни можуть бути використані тільки 10-20 днів в році, а сівалки - 5-10 днів.

- у сільському господарстві процес виробництва дуже тривалий і не збігається з робочим періодом. Багато показників можна розрахувати тільки в кінці року.

- сільськогосподарське виробництво має справу з живими організмами, тому на рівень його розвитку впливають не тільки економічні, але і біологічні, хімічні і фізичні закони, що ускладнює вимірювання впливу різних чинників на результати господарської діяльності.

Ресурси сільськогосподарських підприємств являють впорядковану сукупність потенційних можливостей підприємства, при використанні яких забезпечується реалізація його основних функцій. Наявність ресурсів, їх якісний і кількісний стан визначає вибір і ефективність реалізації стратегії розвитку ресурсного потенціалу підприємств аграрного сектора економіки.



**Рис. 1.1. Структура ресурсного потенціалу підприємства []**

Недостатність або відсутність окремих елементів ресурсного потенціалу свідчить про необхідність їх нарощування та розвитку. Він є складною

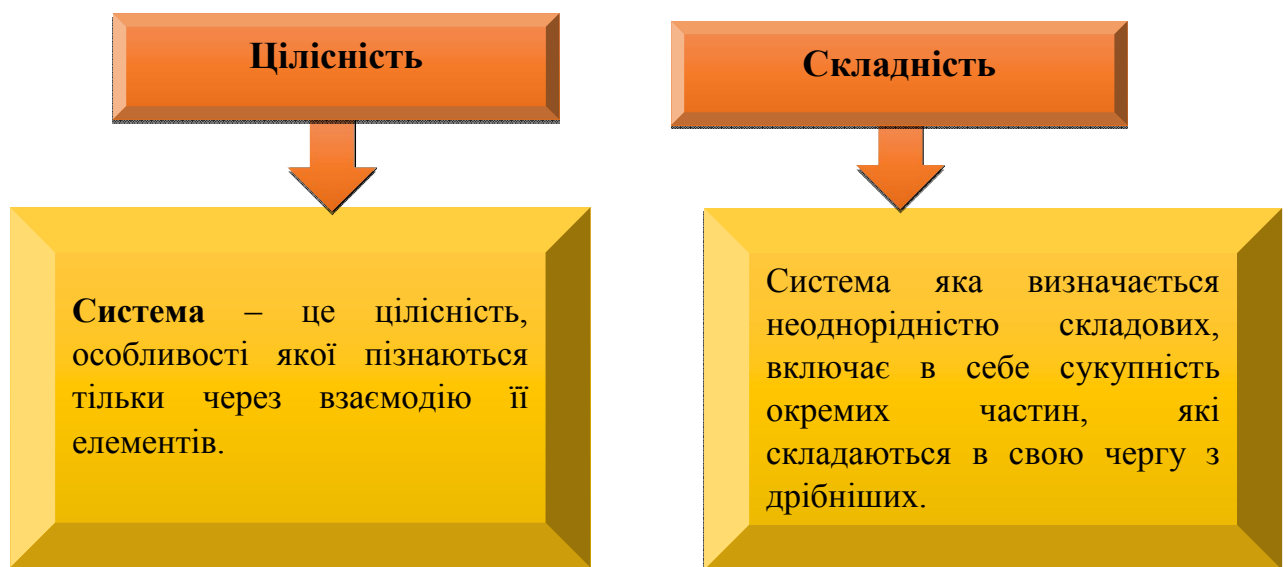
системою ресурсного виробництва, тому йому притаманні властивості, характерні, як для будь - якої економічної системи (рис. 1.2.).

Фактори, що впливають на формування ресурсного потенціалу підприємств аграрної сфери можна розділити на наступні групи:

- природно - кліматичні чинники, характеризують якість ґрунтів, клімат в регіоні, річна кількість опадів, середньорічна температура, всі ці фактори мають сильний вплив на діяльність підприємств і формування ресурсного потенціалу.

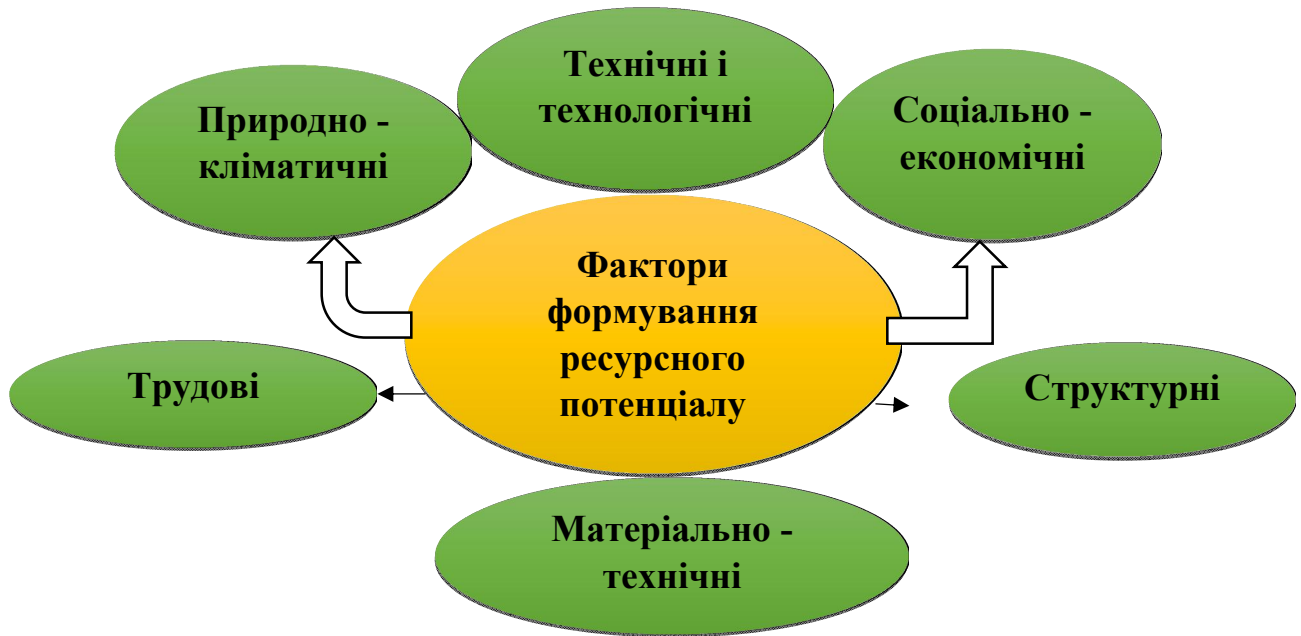
- технічні і технологічні чинники, пов'язані з концентрацією виробництва, механізацією і автоматизацією процесу виробництва і праці, встановленням раціональних режимів роботи.

- соціально-економічні фактори, які охоплюють системи і форми заробітної плати, підвищення кваліфікації працівників.



**Рис. 1.2. Властивості характерні для ресурсного потенціалу[]**

- структурні чинники, пов'язані з географічним розміщенням підприємства і виробництва продукції АПК (рис.1.3.).



**Рис. 1.3. Фактори формування ресурсного потенціалу[]**

Потенціал підприємств аграрного сектора безпосередньо залежить також від якості насінневого матеріалу або племінного фонду, технології вирощування, догляду та збору.

Сьогодні більшість підприємств в Україні працюють традиційним способом, не використовуючи ні нових сортів рослин чи порід худоби, ні нових технологій виробництва.

Через обмеженість земельних ресурсів потреби в продукції сільського господарства, що невідпинно зростають, неможливо задовольнити, обробляючи тільки найродючіші ґрунти. Тому обробляються також і середні і найменш родючі ділянки. потенціал кожного сільськогосподарського підприємства на 70% формується за рахунок саме земельних ресурсів, їх якості, місця розташування.

Складна демографічна ситуація в державі, особливо в селах, відтік трудових ресурсів в міста, зумовила наступний фактор формування потенціалу сучасних підприємств цієї сфери бізнесу - рівень кількісного забезпечення та якісні характеристики трудових ресурсів [6].

Ще одним критичним фактором виробництва в сільському господарстві є його матеріально-технічна база, яка в Україні вже давно фізично і техніко-економічно застаріла.

У структурі ресурсного потенціалу підприємств аграрного сектора виділяють два рівня: виробничий і фінансовий (рис. 1.4.) [6].



**Рис. 1.4. Ресурсний потенціал підприємств аграрного сектора []**

Перший рівень - виробничий включає в себе:

- природний потенціал - наявність і якість природних ресурсів та умов їх використання;

- технологічний потенціал, наявність умов і ресурсів, які дозволяють з мінімальними витратами отримати максимальний прибуток;

- технічний потенціал, тобто технічне забезпечення виробничого процесу найбільш прогресивними засобами праці, комплексна механізація і автоматизація виробництва, впровадження нових машин і устаткування і модернізація діючого;

- соціально - економічний потенціал, наявність соціальних і економічних умов для отримання максимального ефекту від використання матеріальних, трудових, природних та інформаційних ресурсів.

У структурі ресурсного потенціалу підприємств аграрного сектора виділяють два рівня: виробничий і фінансовий (рис. 1.4.) [6].

Перший рівень - виробничий включає в себе:

- природний потенціал - наявність і якість природних ресурсів та умов їх використання;

- технологічний потенціал, наявність умов і ресурсів, які дозволяють з мінімальними витратами отримати максимальний прибуток;

- технічний потенціал, тобто технічне забезпечення виробничого процесу найбільш прогресивними засобами праці, комплексна механізація і автоматизація виробництва, впровадження нових машин і устаткування і модернізація діючого;

- соціально - економічний потенціал, наявність соціальних і економічних умов для отримання максимального ефекту від використання матеріальних, трудових, природних та інформаційних ресурсів.

Для досягнення цілей розвитку підприємств агробізнесу ресурсний потенціал повинен являти собою не просто механічний набір окремих видів ресурсів, а систему взаємопов'язаних оптимальних кількісних і якісних ресурсних пропорцій, тому для формування такого ресурсного потенціалу необхідно ефективно управляти процесом його створення, поновлення, розвитку і використання.

У зв'язку з цим управління ресурсним потенціалом є діяльність сільськогосподарської організації по системному управлінню всіма компонентами даного потенціалу з метою реалізації перспективних напрямків

його розвитку та підвищення ефективності використання. Забезпечення ефективного функціонування агробізнесу вимагає формування сучасних систем управління ресурсами, що забезпечують регулювання рівня їх використання для досягнення керуючим суб'єктом певних цілей.

Сукупність принципів управління ресурсним потенціалом включає в себе принципи системності в управлінні ресурсами, формування «ядра» ресурсного потенціалу, впорядкованості структури ресурсного потенціалу, забезпечення конкурентних переваг, ефективного використання ресурсів, синергетичного ефекту різних елементів ресурсного потенціалу, забезпечення сталого розвитку ресурсного потенціалу, узгодженості зі стратегією розвитку агробізнесу []. У зв'язку з цим механізм управління ресурсним потенціалом сільськогосподарської організації можна визначити як багатофункціональну і багатокомпонентну систему, що складається з комплексу взаємопов'язаних елементів, схильних до впливу зовнішніх і внутрішніх факторів і утворюють певну цілісність. При цьому найважливішим елементом даного механізму є процес оцінки ресурсного потенціалу сільськогосподарського підприємства.

У зв'язку з цим можна виділити кілька найважливіших підходів до оцінки ресурсного потенціалу сільськогосподарського підприємства, до яких належать [15]:

- стандартизовані значення забезпеченості господарств окремими видами ресурсів, які обчислюються шляхом віднесення величини наявності ресурсів в господарстві до їх середньогрупової або до базисної (за певний рік) величини;

- статистичні моделі, що відображають зв'язок між ресурсами і результатами виробництва. Отриманий розрахунковий рівень результативного показника розглядається в якості узагальнюючої оцінки ресурсного потенціалу і використовується для зіставлення з досягнутим обсягом виробництва;

- економічна оцінка земельних, матеріальних і трудових ресурсів, сума яких представляється як показник ресурсного потенціалу сільськогосподарських підприємств.



Оскільки величина ресурсного потенціалу сільськогосподарської організації безпосередньо пов'язана з усіма видами наявних у неї ресурсів, розширення того чи іншого ресурсу у взаємозв'язку з іншими дозволить реалізувати цілі її діяльності. Однак найчастіше це неможливо без зменшення споживання інших видів ресурсів. З закономірності цілісності систем слід, що в результаті взаємодії всіх складових систему ресурсів досягається ефект цілісності, тобто виходять нові властивості, якими кожен окремий вид ресурсу не володіє. І навпаки: кожен окремий ресурс не може розкритися повністю поза зв'язком з іншими ресурсами. При цьому необхідно зазначити, що коли потенціал бізнесу розглядається як сукупність наявних ресурсів, його оцінка зумовлює необхідність встановлення якісних і кількісних характеристик окремих видів ресурсів, а також розробку параметрів, що описують систему в цілому. Крім того, аналізуючи потенціал як здатність ресурсів давати певні результати і забезпечувати функціонування бізнес-системи, слід враховувати всі фактори, які визначають таку здатність. Для цього необхідно мати як характеристики ресурсів всіх видів, так і їх результуючі (системні) характеристики, знати спосіб їх використання та управління ними [6].

У зв'язку з цим можна вказати на появу теорії динамічних можливостей, які визначаються як організаційні процедури, за допомогою яких відбувається вплив на ресурсну базу сільськогосподарської організації, тобто можна сказати, що динамічні можливості виступають в ролі інструментарію по створенню, зміні і рекомбінації ресурсів організації [6].

Питання формування ресурсного потенціалу та визначення оптимальних базових ресурсних пропорцій входять в компетенцію завдань стратегічного менеджменту і можуть бути успішно вирішені лише в комплексі заходів, які забезпечують сталий розвиток агробізнесу в умовах нестабільного зовнішнього середовища через створення адаптивних механізмів, що дозволяють адекватно пристосувати діяльність підприємства до прогнозованих змін умов господарювання. Основним інструментом такої адаптації служить перерозподіл

ресурсів і коригування ресурсних пропорцій, що реалізуються в рамках управління ресурсним потенціалом [9].

Однією з головних задач адаптивної системи управління є максимально продуктивне використання наявного ресурсного потенціалу, що створює міцну базу для сталого розвитку агробізнесу.

Як фактори, що визначають ефективність адаптивної системи управління ресурсним потенціалом агропідприємства, можна виділити наступні:

- удосконалення процесів інформаційного забезпечення прийняття управлінських рішень;
- підготовка і прийняття рішень, адекватних умов зовнішнього середовища;
- динамічний характер ресурсної забезпеченості діяльності сільськогосподарського підприємства;
- скорочення термінів узгодження управлінських рішень.

### ***1.3. Економічна ефективність використання сільськогосподарських угідь***

В умовах здійснення в Україні земельної реформи, коли змін зазнають і продуктивні сили, і виробничі відносини, важливого значення набуває обґрунтування заходів, спрямованих на забезпечення максимальної віддачі земельних ресурсів. З'ясування економічної сутності поняття «ефективне використання земельних ресурсів» дає можливість встановити які чинники є основними у цьому процесі на різних етапах розвитку соціально - економічної системи.

Поняття «ефективність використання земель» досліджували ще в радянський період. Але неоднозначність у тлумаченні його зумовлює необхідність конкретизації з точки зору сільськогосподарських підприємств та економічної ефективності їх використання тому пропонується нами власну трактовку поняття «економічна ефективність використання земель

сільськогосподарських підприємств», яке, на відміну від наявних, трактується як процес отримання результатів від затрачених ресурсів, що характеризується окрім економічних, показниками соціальної і екологічної ефективності та перебуває під впливом дій внутрішніх та зовнішніх факторів.

В економічній теорії традиційно виділяють три види ефективності: технічну, структурну та економічну.

Технічна ефективність - характеризується здатністю одержувати максимальний обсяг продукції при заданому наборі ресурсів. У сільському господарстві технічна ефективність визначається такими показниками, як урожайність, вихід валової продукції з одиниці земельної площі тощо.

Структурна ефективність - відображає обсяг витрат ресурсів для одержання передбачуваного обсягу продукції. У якості показників вимірювання структурної ефективності використовують собівартість продукції, фондоозброєність тощо.

Економічна ефективність - поєднує два попередніх види і ґрунтується на порівнянні одержаних результатів із витратами. До показників економічної ефективності належать прибуток, рентабельність та ін. [65].

Економічна ефективність сільськогосподарського виробництва визначається шляхом порівняння отриманого результату і ефекту із витратами та ресурсами, означає одержання максимальної кількості продукції з одного гектара земельної площі, від однієї голови худоби при найменших затратах праці і коштів на виробництво одиниці продукції. Тому розрахунок ефективності виробництва зводиться до визначення отриманого ефекту, а також витрат і ресурсів, які необхідні для цього [65].

Економічна ефективність використання землі характеризується обсягом виробництва продукції рослинництва і тваринництва з 1 га земельної площі при найменших затратах на її одиницю. При дослідженні ефективності використання землі важливо оцінювати рівень інтенсивності землекористування, який характеризують такі показники:

- ступінь сільськогосподарської освоєності землі (відношення площі сільськогосподарських угідь до загальної площі господарства);
- ступінь розораності сільськогосподарських угідь (відношення ріллі і багаторічних культурних насаджень до площі сільськогосподарських угідь);
- ступінь розораності території (відношення ріллі і багаторічних культурних насаджень до загальної площі господарства) [12].

Як вважають Ж.А. Петренко і О.А. Томашевська, визначення економічної ефективності використання земель у сільськогосподарських підприємствах – завдання нелегке, бо залежить від дії системи взаємопов'язаних факторів, що мають різний ступінь впливу й неоднакову природу дій. Так, загально відомо, що на підвищення рівня урожайності сільськогосподарських культур істотно впливає родючість земель, а також рівень інтенсивності матеріально - фінансових вкладень у виробництво. Якщо вплив першого чинника до певної міри зумовлений зональними природно - кліматичними особливостями, то рівень вкладу матеріально - грошових затрат пов'язаний з культурою землеробства, наявністю і якістю сільськогосподарської техніки, організацією праці тощо, тобто з господарською діяльністю людини. Отже, підвищення економічної ефективності використання сільськогосподарських угідь пов'язане з пошуком шляхів збільшення обсягів виробництва продукції з одиниці земельної площі з максимальним економічним ефектом, який знаходить свій прояв у показниках прибутку із цієї площі [54].

На думку О.І. Зінченка, під час визначення економічної ефективності використання земельних ресурсів для потреб рослинництва визначають показники, що характеризують використання господарської території:

- співвідношення сільськогосподарських угідь до загальної площі підприємства (характеризує структуру земельних угідь);
- рівень розораності (характеризує структуру сільськогосподарських угідь);
- співвідношення посівної площі окремих видів культур до загальної площі посіву (характеризує структуру посівних площ) [76].

Одним з основних показників економічної ефективності використання землі прийнято вважати вартість виробленої продукції на одиницю площі. Цей показник, відображає не лише використання землі, а й увесь виробничий потенціал підприємства, його взаємоузгодженість та взаємозамінність.

Економічна ефективність виробництва є головною характеристикою результативності діяльності підприємств. Більшість людей розуміє, що «ефективно» означає якісно і добре. Але ці слова нетотожні, а економічний зміст поняття «ефективність» зовсім не означає дешево.

Ефективність є критерієм повної і всебічної оцінки, оскільки об'єкт або захід може бути позитивним частково, але недостатньо ефективним загалом. Як показує досвід і практика, інколи перше місце можуть посісти окремі сторони або елементи об'єкта, які вважають найважливішими. На думку І.В. Кошкалді, економічна ефективність використання землі характеризується виробництвом продукції на 100 га сільськогосподарських угідь, що є одним із важливих напрямів аналізу рівня господарювання. Виробництво продукції на 100 га сільськогосподарських угідь у постійних цінах прийнято вважати основним узагальнюючим (агрегованим) показником інтенсивності сільського господарства, на якому базується система інших результативних показників, що характеризують ступінь використання ресурсів виробництва, собівартість і рентабельність продукції окремих галузей, прибуток і загальну рентабельність підприємства.

Для оцінки ефективності економічного управління землями сільськогосподарського призначення І.С. Козубенко та Д.В. Дудник пропонують використовувати методику, засновану на застосуванні результативних показників ефективності і інтенсифікації використання земель сільськогосподарського призначення, які повинні включати в себе:

- натуральні показники інтенсифікації, що характеризують вихід продукції на одиницю земельної площі;
- натуральні показники, що характеризують приріст продукції за певний період на одиницю площі; економічні показники, що характеризують

відношення вартості валової продукції з 1 га землі до основних фондів організації;

- економічні показники, що характеризують собівартість продукції;
- економічні показники, що характеризують вихід валового і чистого доходу на один га земель сільськогосподарського призначення та ін.;
- економічні показники, що характеризують відношення виробленої валової продукції на 1 га до витрат на 1 га.

Зростання виробництва продукції, підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва відбувається насамперед за рахунок раціонального використання землі. Інтенсифікація виробництва веде до зростання виходу продукції з одиниці площі і зниження витрат праці і коштів на одиницю продукції. Всі фактори виробництва, як правило, взаємопов'язані, вони не ізольовано, а спільно впливають на вихід продукції і на показники ефективності сільськогосподарського виробництва. Так, вихід валової продукції (і відповідно чистої продукції, чистого доходу) на одиницю земельної площі залежить від самої землі (її якості, способу і ступеня використання), а також від вкладень з розрахунку на одиницю площі праці і засобів виробництва (рівня цих вкладень, якості і повноти використання). Щоб простежити залежність ефективності сільськогосподарського виробництва від якості землі, необхідно розрахувати рівні показників ефективності на землях різної якості за умови, що всі інші фактори на цих землях однакові. Крім внесення більш високих доз добрив, слід враховувати додаткові витрати праці, основних (машин тощо) і оборотних (мастильних матеріалів тощо) засобів виробництва. Проте в певних кількісних межах змін факторів, коли взаємозв'язок між ними може не проявитися або бути неістотним, з'являється можливість оцінки кожного фактора.

Чимало економістів дотримуються думки, що співвідношення прибутку з виробничими витратами є узагальненою оцінкою діяльності сільськогосподарських підприємств, а узагальнюючим показником є рівень рентабельності.

Науковець Г.І. Макін вказує, що критерієм економічної ефективності агропромислового виробництва є прибуток. Вчений С.А. Константинов уточнює формулювання критерію ефективності виробництва сільськогосподарського підприємства вважаючи, що це – максимізація прибутку з розрахунку на одиницю сільськогосподарських угідь при мінімумі витрат. Таке визначення дає фахівцям сільськогосподарських підприємств чітке бачення безпосередньої мети своєї діяльності і способів її досягнення.

Під час вибору основного показника економічної ефективності використання землі слід установити: яку продукцію сільського господарства обрати для розрахунку; на які земельні угіддя її розраховувати; який показник найбільш правильно і точно характеризує використання землі (валова продукція, валовий дохід, прибуток і т.д.); якими показниками користуватися під час оцінки (натуральними або вартісними).

Так, П.О. Веденічев зазначав, що під час установлення рівня виробництва, аналізуючи ефективність землекористування, виправданим буде застосування лише показників виробництва в землеробстві. Як вважає В.С. Шаманаєв, для більш об'єктивної характеристики ефективності використання землі як головного засобу виробництва в сільському господарстві необхідно від вартості товарної продукції рослинництва відняти витрати всіх спожитих засобів виробництва, щоб уникнути повторного обчислення продукції.

На думку І.І. Кукурудзи й інших учених, показниками економічної ефективності є продуктивність і фондомісткість праці, фондівіддача і фондомісткість продукції, економічна ефективність капітальних вкладень, нової техніки, енергоємність продукції тощо. Як вважає В.К. Терещенко, критерієм оцінки у сільськогосподарському виробництві є економічна ефективність, оскільки саме ефективність зазнає впливу дуже багатьох чинників. Вибір цього критерію пов'язаний і з збільшенням виробництва споживчих вартостей на основі підвищення продуктивності праці і раціонального використання виробничих ресурсів. Але корисний ефект виробленої споживчої вартості проявляється лише на стадії споживання. Тобто

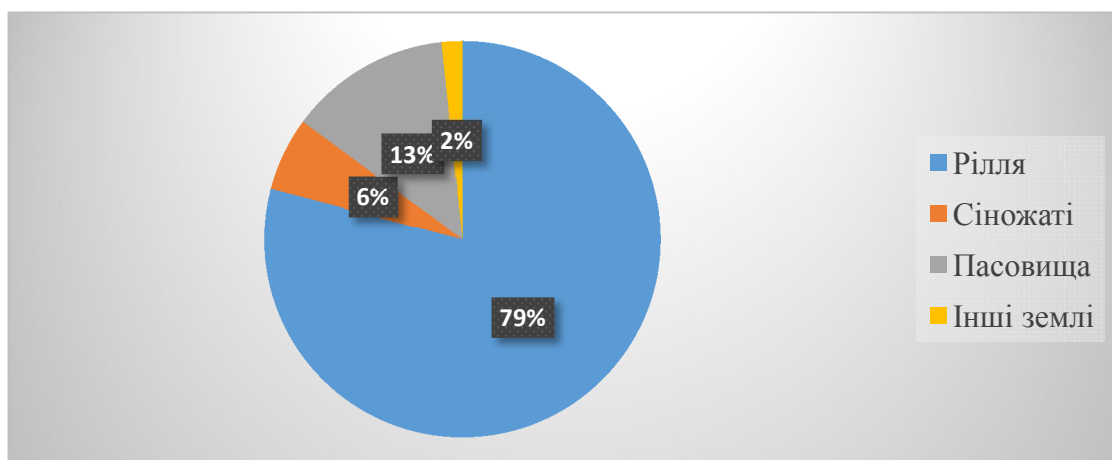
в умовах ринкової економіки економічна ефективність господарств може бути оцінена сповна лише після реалізації продукції.

На мою думку, більш точне визначення оцінки економічної ефективності дав учений В.Г. Андрійчук. Він вважає, що під час характеристики та оцінки використання земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств доречним є застосування таких показників, як інтенсивність і ефективність їхнього використання.

Рівень інтенсивності використання земельних ресурсів визначають за такими показниками:

- ступінь господарського використання землі;
- ступінь розораності;
- ступінь меліорованості;
- питома вага інтенсивних культур у загальній посівній площі підприємства;
- коефіцієнт повторного використання землі.

Структура сільськогосподарських угідь залежить від зональних особливостей і характеризує якість землі як засобу виробництва в сільському господарстві. У складі сільськогосподарських угідь найбільшу цінність мають рілля і багаторічні насадження. Економічна ефективність використання виробничих ресурсів значною мірою залежить від рівня родючості ґрунтів.



**Рис.1.5. Структура сільськогосподарських угідь в Україні у 2016 р., % \***

\* - Розроблено автором



Станом на 1 січня 2016 року в Україні налічувалося 42726,4 тис.га сільськогосподарських угідь. З них основну частину займає рілля – 79,1%, решту - сіножаті (6%), пасовища (13,2%), інші землі (1,7%0) (Рис.1.5.)

Система раціонального використання сільськогосподарських земель формується сукупністю чинників різного характеру, дія яких обумовлює й рівень економічної ефективності землекористування (рис. 1.6.) [66].

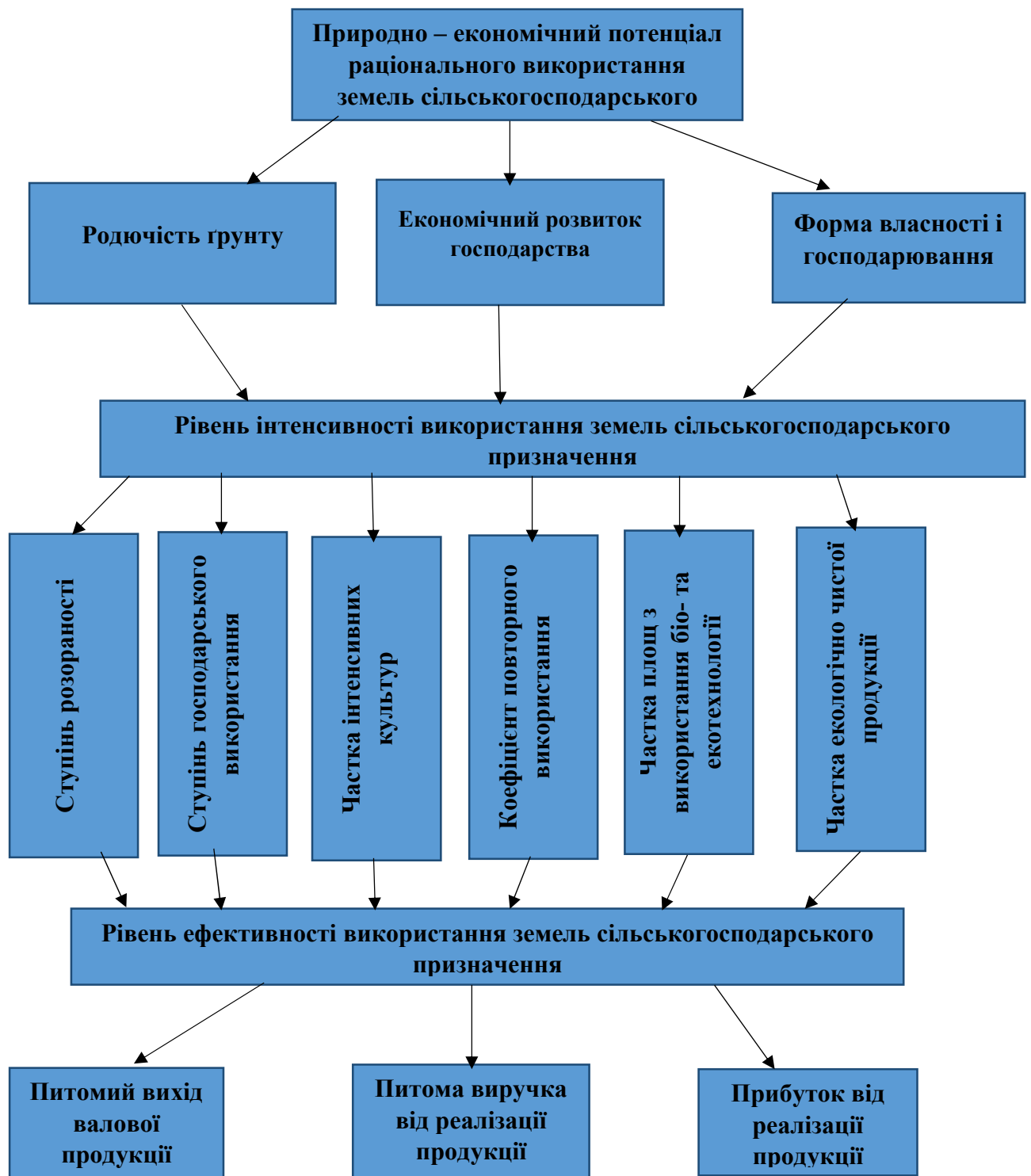


Рис. 6. Чинники впливу на ефективність використання земель сільськогосподарського призначення [ ]

В ринкових умовах важливим принципом використання земельних ресурсів є господарська доцільність залучення їх у виробництво, яка характеризується окупністю затрат на вирощування сільськогосподарських культур. За даними оцінки земель визначаються межі їх раціонального використання за обсягом «критичного» врожаю, нижче якого вирощування відповідної культури є недоцільним. Основними чинниками підвищення ефективності використання землі у сільському господарстві є: продуктивність сільськогосподарського виробництва; система землеробства; родючість землі.

Погіршення якісних характеристик землекористування негативно позначилось й на показниках його ефективності, зокрема спостерігається стала тенденція до зниження обсягів сільськогосподарської продукції, отриманої з оброблюваних земель у вартісному і натуральному виразі.

### ***Висновки до розділу 1***

Отже, сільськогосподарські землі в Україні використовуються не досить ефективно. Для підвищення продуктивності землі необхідно створити більш досконалий механізм охорони землі, який стимулював би землевласників і землекористувачів до дбайливішого використання та збереження землі, як основного засобу виробництва.

Головними напрямками ефективності використання сільськогосподарських угідь є підвищення врожайності сільськогосподарських культур, вдосконалення структури посівних площ, збільшення частки більш врожайних культур за рахунок скорочення частки менш врожайних, відсутність порушень у засобах і термінах виробництва сільгоспкультур, поєднання власних і залучених, з інших джерел, коштів на закупівлю техніки, технологічного устаткування й необхідних матеріальних ресурсів з єдиною метою прискореного впровадження високоефективних технологій. У господарствах, де спостерігається низька продуктивність землекористування доцільно скоротити площу малопродуктивної землі за рахунок консервації деградованих та малородючих ґрунтів, переведення малопродуктивної ріллі в

сіножаті й пасовища. Світовий досвід переконує, що підвищення ефективності сільського господарства, як галузі, можливе за рахунок інтенсивного використання високородючих ґрунтів і зниження вкладень у малопродуктивні землі.

Також розв'язання соціальних, економічних та екологічних проблем вимагає термінового переосмислення наслідків земельної реформи, поглиблення наукових основ сучасного землекористування на основі комплексного підходу до управління раціональним використанням земельних ресурсів, вирішення практичних проблем оптимізації на засадах сталого розвитку.

**РОЗДІЛ 2.**  
**ЧИННА ПРАКТИКА ОЦІНЮВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ**  
**УГІДЬ В УКРАЇНІ**

**2.1. Методичні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення**

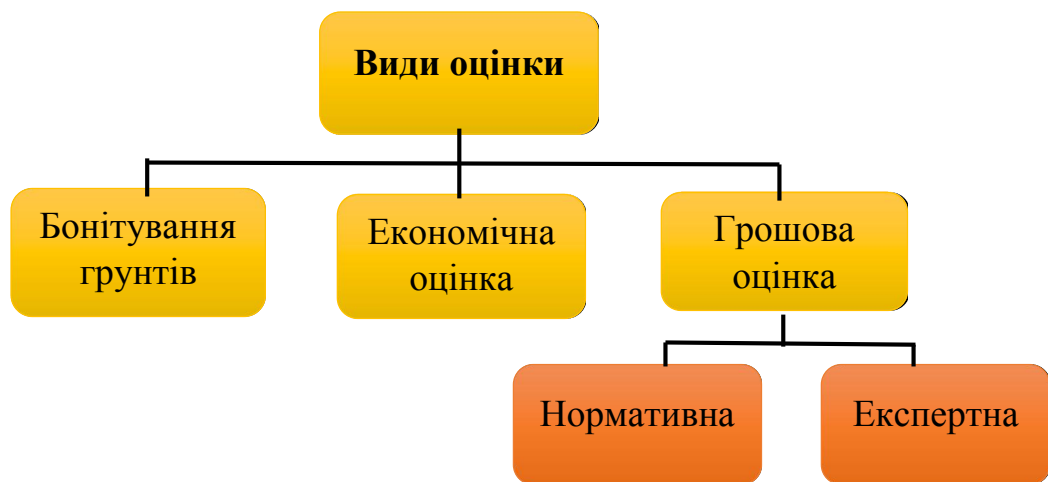
Земля є унікальним товаром, відносно якого завжди існує суперечність щодо його вартості:

- між власником землі та місцевими органами влади - коли мова йде про оподаткування;
- між покупцем та продавцем - коли здійснюються майнові операції;
- між місцевими органами влади та землекористувачем - коли визначається розмір компенсації тощо.

Саме тому чи не найголовніше місце в економічному регулюванні земельних відносин посідає земельнооцінююча діяльність. Визначення реальної, справедливої ціни землі становить найбільшу практичну складність. В багатьох країнах існують загальновизнані принципи та методи оцінки, а з поширенням діяльності міжнародних фінансових інститутів та інтеграції національних ринків були створенні єдині міжнародні стандарти оцінки.

Слід підкреслити, що земельнооцінююча діяльність має важливе значення не тільки для оподаткування міських земель, але й для здійснення майнових угод з землею та правом їх оренди на вторинному ринку. Крім того, оцінка є обов'язковою складовою усіх інвестиційних процесів. Тому від стану цієї діяльності, рівня розвитку її теоретичної та методичної бази залежать темпи здійснення не тільки земельної, але й економічної реформи в цілому. Теоретично це уможливорює отримання доходу не лише від господарського використання земельної ділянки, а й від володіння нею (отримання орендних платежів, розширення можливостей іпотечного кредитування тощо).

Відповідно до п. 15 розділу X Земельного кодексу України, за умови прийняття та набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, з 01.01.2012 р. припиняється дія мораторію на здійснення операцій з купівлі - продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення []. За Земельним кодексом України [] та ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» [] передбачені три види оцінки земель (рис. 2.1.).



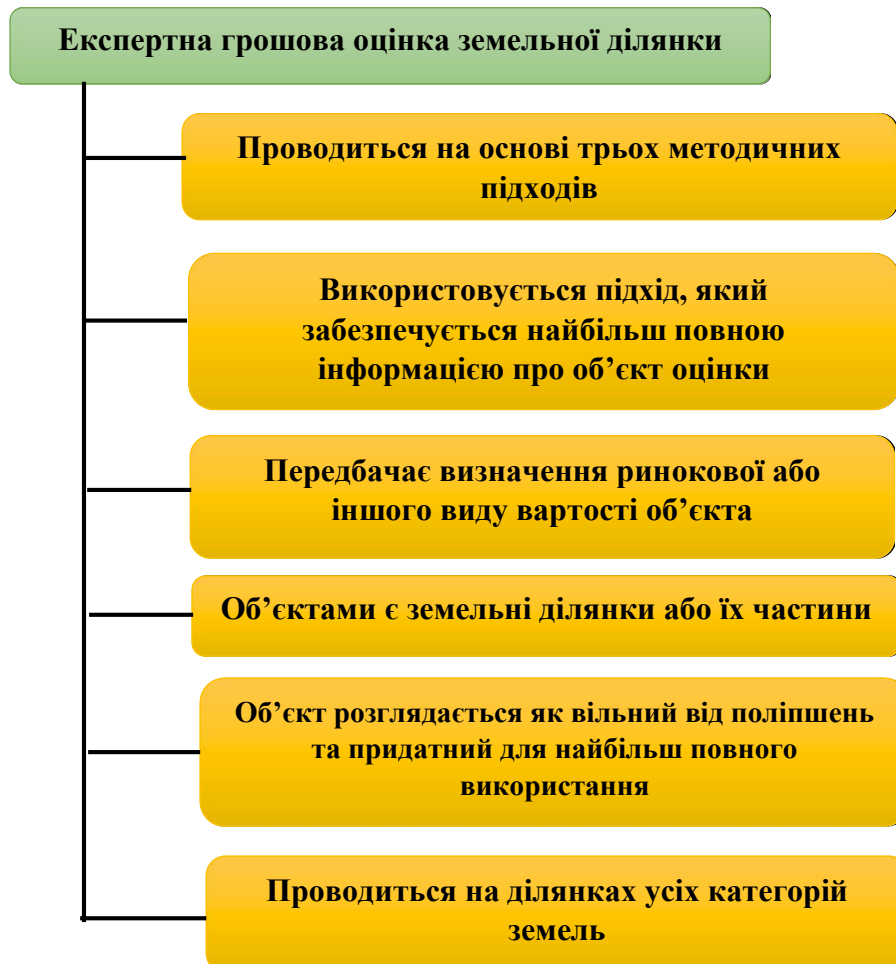
**Рис. 2.1. Види оцінок землі[89]**

Одним з таких різновидів грошової оцінки земель є експертна грошова оцінка земельної ділянки, яка проводиться відповідно до методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, загальні положення якої можна подати у вигляді схеми.(Рис.2.2.)

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться за основними етапами, які наведені на (рис. 2.3.) та застосовуються для всіх видів оцінки.

Підставами для проведення такої грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається зацікавленими особами в порядку, встановленому законом, а також рішенням суду. Для її виконання на даний час застосовується Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531, а також Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок,

затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 р. № 2.



**Рис. 2.2. Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок[15]**

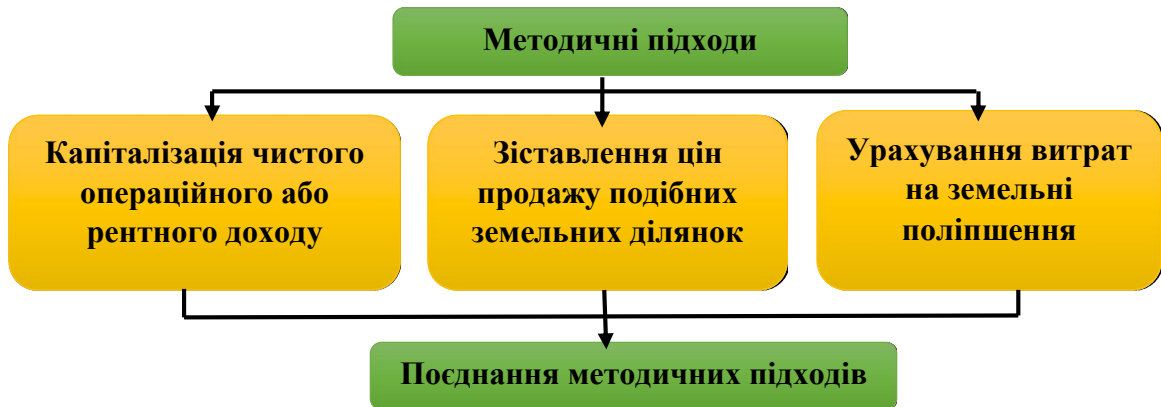
Під час проведення перших п'яти етапів робіт важливим є правильний вибір та обґрунтування методичних підходів для виконання розрахункової частини оцінки. Законом України «Про оцінку земель» та методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок передбачені три методичних підходи, які можуть бути між собою поєднані (рис. 2.4.).

На практиці при застосуванні даних підходів часто виникають питання щодо вибору та обґрунтування методичних підходів, за якими здійснюється така оцінка.

Найоб'єктивнішим методичним підходом до експертної оцінки земельної ділянки в умовах ринкової економіки є підхід, заснований на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Даний методичний підхід дає найменшу похибку в умовах, коли є достовірна, достатня і доступна інформація про продаж земельних ділянок, подібними за функцією використання, умовами продажу, місцезосташуванню, фізичним характеристикам, характером земельних поліпшень, дата продажу яких максимально близька до дати оцінки.



**Рис. 2.3. Процедура проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки**



**Рис. 2.4. Методичні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок**

Згідно з пунктом 8 Методики скориговану ціну продажу визначають за формулою (1):

(2.1.)

$$Pk_i = P_i + \sum_{j=1}^m \Delta P_{ij}$$

Де:

$Pk_i$  — скоригована ціна продажу  $i$ -тої схожої земельної ділянки;

$P_i$  — фактична ціна продажу  $i$ -тої схожої земельної ділянки;

$m$  — кількість чинників, які враховують при порівнянні під час експертної грошової оцінки;

$\Delta P_{ij}$  — поправка в ціні продажу  $i$ -тої схожої ділянки стосовно об'єкта оцінки за  $j$ -тим чинником порівняння.

В його основі лежить припущення, що земельна ділянка, що оцінюється, буде продана на рівні цін раніше проданих подібних земельних ділянок з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

Інформація про ціни продажу земельної ділянки - аналога, що може бути використана для проведення експертної оцінки із застосуванням даного методичного підходу, має відповідати таким критеріям:



- факт продажу земельних ділянок - аналогів відбувся в умовах відкритого ринку та за типових умов фінансування;

- інформація отримана з надійних джерел та ймовірність того, що вона є недостовірною мінімальна;

- факт продажу відносно недавній до дати оцінки.

В процесі порівняння дати оцінки із датою продажу земельних ділянок, що зіставляються, необхідно врахувати факт зміни ринкових умов у часі. Як правило, в основу визначення вартості земельної ділянки покладаються ціни угод, що відбулися протягом останніх 12 місяців. При цьому внесення поправки за елементом "дата продажу" передбачає врахування різниці у часі між різноманітними операціями по продажу, що відображає зміну ринкових умов, а саме:

- зміни в законодавстві (прав власності, оподаткування тощо);

- рівень інфляції або дефляції;

- активність ринку (сезонна, циклічна, поєднана);

- взаємодія попиту та пропозиції інші.

Застосування методичного підходу, заснованого на врахуванні витрат на земельні поліпшення, згідно з Методикою передбачає визначення вартості земельної ділянки (поля) за формулою (2):

(2.2.)

$$P_C = P_r - C_m$$

Де:

$P_C$  — вартість земельної ділянки (поля), визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення;

$P_r$  — дохід, очікуваний від продажу поліпшеної земельної ділянки, чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання;

$C_m$  — витрати на земельні поліпшення (зміни якісних характеристик ділянки), тобто витрати на підготовку ділянки до її функціонального використання.

Таким чином, загальний алгоритм застосування даного методичного підходу передбачає визначення:

- витрат на земельні поліпшення;
- ринкової вартості поліпшеної земельної ділянки;
- ринкової вартості земельної ділянки як залишку між вартістю поліпшеної земельної ділянки та витратами на земельні поліпшення.

При оцінці земельних ділянок, використовуваних як сільськогосподарські угіддя, що мають земельні поліпшення (будівлі, споруди, спеціальне обладнання тощо), вартість земельної ділянки визначається як різниця між ринковою вартістю поліпшеної земельної ділянки та ринковою вартістю земельних поліпшень.

Слід зазначити, що земельні поліпшення значною мірою впливають на вартість земельної ділянки. Так, зрошувальна система може суттєво позначитися на підвищенні врожайності, джерело води також збільшує можливості зростання доходів від використання земельної ділянки, істотно впливає на одержання доходів наявність протиерозійної системи (лісозахисні смуги, греблі тощо), господарських будівель і споруд, доріг та ін.

При оцінці поліпшених земельних ділянок сільськогосподарського призначення виникає потреба у визначенні складових, які використовують у даному методичному підході - рентного доходу від поліпшеної земельної ділянки, виробничих витрат і прибутку виробника (підприємницький дохід).

Для обчислення рентного доходу із поліпшених земельних ділянок, використовуваних як сільськогосподарські угіддя, необхідно враховувати типову (нормальну) врожайність сільськогосподарських культур, що є типовими для даної місцевості в розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів, і підвищення врожайності за рахунок застосування агротехнічних заходів.

Дохід від продажу продукції для ріллі можна визначати, виходячи з валового виходу основної культури, але при цьому потрібно продуктивність супутніх культур перераховувати у продуктивність основної культури. При

оцінці ріллі слід також брати до уваги можливість одержання кількох урожаїв протягом сезону.

Дохід від продажу сільськогосподарської продукції, який можна мати від земельної ділянки з багаторічними насадженнями, необхідно обчислювати із урахуванням їхнього плодоношення та фактичної врожайності плодово - ягідних культур, що у свою чергу залежить від віку і породо - сортового складу багаторічних насаджень, розміщення в межах земельної ділянки тощо.

До виробничих витрат, оцінюваних за ринковими цінами, належать: технологічні витрати на одержання сільськогосподарської продукції (включаючи загальногосподарські витрати); витрати первинної переробки; витрати реалізації.

Технологічні витрати на 1 га вирощування сільськогосподарських культур на ґрунтах із різною врожайністю треба визначати за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або аналізом середньо - багаторічних даних щодо їхнього рівня, який склався в районі розташування об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати у частині віднесення їх до даної земельної ділянки включають: витрати системи управління сільськогосподарським підприємством; витрати на утримання загальногосподарських служб і підрозділів. При віднесенні частки цих витрат до даної земельної ділянки, їхню загальну суму потрібно розподіляти пропорційно до технологічних витрат або затрат праці на одержання сільськогосподарської продукції.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання, застосовується методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Чистий операційний дохід визначається як різниця між доходом, що склався на ринку орендних платежів за землю та (або) її поліпшень, та

щорічними витратами на утримання й експлуатацію земельної ділянки та (або) її поліпшень.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

В рамках даного методичного підходу до оцінки земельної ділянки використовуються два його різновиди: пряма капіталізація; непряма капіталізація (дисконтування грошових потоків).

Вибір конкретного методу залежить від обсягу наявної ринкової інформації щодо очікуваних доходів від володіння (використання) земельною ділянкою, стабільності їх одержання, мети оцінки тощо.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки або наданні її в оренду, а строки користування земельною ділянкою необмежено великі (прямують до нескінченності). При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою (3):

(2.3.)

$$P_k = \frac{I_k}{R_k}$$

Де:

$P_k$  — вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації;

$I_k$  — чистий операційний або рентний дохід;

$R_k$  — ставка капіталізації.

Застосування в рамках даного методичного підходу прямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

Збір та аналіз інформації щодо:

- використання подібних земельних ділянок як сільськогосподарських угідь, земель лісового, рибного господарства тощо;

- обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки капіталізації;

- ринку оренди та середньо - ринкових розмірів орендної плати за одиницю площі подібних земельних ділянках за минулі роки в умовах, що можуть вважатися аналогами земельної ділянки, що оцінюється, та типових умов надання зазначених аналогів в оренду;

- оренди подібних поліпшених земельних ділянок для подальшого аналізу розміру орендної плати та типових умов оренди;

- прогнозування валового доходу;

- прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу або рентного доходу;

- розрахунок вартості земельної ділянки шляхом ділення чистого операційного або рентного доходу на ставку капіталізації.

Непряма капіталізація (дисконтування грошових потоків) ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки або наданні її в оренду протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою (2.4):

(2.4.)

$$P_{kn} = \sum_{i=1}^t \frac{I_{ki}}{(1 + R_k)^i} + V_r$$

Де:  $P_{kn}$  — вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації;

$t$  — період (у роках), який враховують під час розрахунку непрямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу;

$I_{ki}$  — очікуваний чистий операційний або рентний дохід за  $i$  - тий рік використання;

$R_k$  — ставка капіталізації;

$V_r$  — поточна вартість реверсії.

Застосування в рамках даного методичного підходу непрямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного або рентного доходу (за роками, кварталами або місяцями) в межах періоду прогнозування;
- обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки дисконту;
- обґрунтування періоду прогнозування;
- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного або рентного доходу;
- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості; визначення вартості земельної ділянки оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Метод розвитку (можливого використання) поєднує всі три методичних підходи. При цьому вартість землі визначають як різницю між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

В основі вказаного підходу не пов'язаної із земельними поліпшеннями лежать принципи очікування та доданої продуктивності.

Цей метод застосовують у випадках, коли використання земельної ділянки:

- не відповідає принципу найефективнішого використання;
- не приносить доходу.

Зазначений метод ґрунтується на припущенні, що використання земельної ділянки відбувається шляхом її розвитку, тобто передбачають (прогнозують) поділ оцінюваної земельної ділянки на менші за розміром земельні ділянки або, навпаки, - її об'єднання із сусідніми ділянками, що дасть можливість одержувати (спрогнозувати) дохід від їх використання.

У такому разі вартість земельної ділянки визначають як різницю між дисконтованими грошовими потоками від її найефективнішого використання (поточна вартість доходів) і дисконтованими витратами (поточна вартість витрат), зумовленими переходом до такого використання.

При застосуванні методу розвитку дії оцінювача відбуваються у такій послідовності:

- розраховує щорічні витрати, необхідні для забезпечення найефективнішого використання;

- обґрунтовує ставку дисконту (коефіцієнт), яка відповідає рівню ризиків інвестування капіталу в земельну ділянку (рівню дохідності на інвестований капітал);

- визначає різницю між поточною вартістю доходів від найефективнішого використання та поточної вартості витрат, пов'язаних із прогнозованим використанням.

- таким чином, у межах методу розвитку обчислюють доходи від найефективнішого використання земельної ділянки (порівняльний підхід), витрати, зумовлені забезпеченням найефективнішого використання (затратний підхід), поточну вартість доходів і витрат (дохідний підхід) і їхня різниця дасть вартість земельної ділянки.

На практиці використання даних методів потребує здійснення відповідних самостійних маркетингових досліджень безпосередньо оцінювачем. Зіставленню цін продажу подібних ділянок сільськогосподарських угідь, крім цінових та часових параметрів й умов фінансування, обов'язково повинно передувати їх порівняння за критеріями тотожності якісних характеристик (розміри, конфігурація, геологічні чинники), правового режиму, мікрокліматичних зон розташування, транспортної доступності, віддаленості від об'єктів виробничо-торгівельної та обслуговуючої інфраструктури, демографічний та соціально - економічний стан у регіоні, а також напряму господарського використання.

## ***2.2. Аналіз сучасного стану грошового оцінювання сільськогосподарського угіддя***

Держгеокадастр оприлюднює показники нормативної грошової оцінки 1 гектара сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, природних сіножатей, пасовищ) у середньому по ПАП “АГРОПРОДСЕРВІС” за період 2015 – 2017 років.

Станом на 01.07.95, відповідно до затверджених матеріалів грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення які розроблено згідно методики затвердженої Кабінетом міністрів України від 23.03.95р. №213, по господарствах ПАП “АГРОПРОДСЕРВІС” на територіях – с. Ланівці, с. Велика Лука, смт. Козова Тернопільської області, с. Росохуватець Хмельницької області, грошова оцінка кожного за 1 га становить (без коефіцієнта індексації):

### *с. Ланівці*

- Ріллі – 3507 грн.
- Багаторічних насаджень – 7717 грн.
- Сіножатей – 1489 грн.

### *с. Велика Лука*

- Ріллі – 2442 грн.
- Багаторічних насаджень – 6523 грн.
- Сіножатей – 1233 грн.
- Пасовищ – 1005 грн.

### *смт. Козова*

- Ріллі – 4305 грн.
- Багаторічних насаджень – 10115 грн.
- Сіножатей – 2201 грн.
- Пасовищ – 1855 грн.

### *с. Росохуватець*

- Ріллі – 3112 грн.
- Багаторічних насаджень – 5523 грн.
- Сіножатей – 1455 грн.



- Пасовищ – 1105 грн.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, яка проведена за вихідними даними станом на 01.04.96 року, земель сільськогосподарського призначення, яка проведена станом на 01.07.95 року підлягає індексації станом на 01.01.15 на коефіцієнт **3,997**. Станом на 1 січня 2015 року нормативну грошову оцінку земель за 2014 рік необхідно індексувати на коефіцієнт індексації, що дорівнює 1,249. Коефіцієнт розраховано виходячи з індексу споживчих цін за 2014 рік -  $1,249 * 100\% = 124,9\%$  ( відповідно до пункту 2 статті 289 Податкового кодексу України з врахування змін, внесених до пункту 2 статті 289 Законом України “Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів щодо податкової реформи” від 28 грудня 2014 року № 71 – VIII).

Також, згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 року №1185 “Про внесення змін до методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 01.07.95 року (з врахуванням індексації), застосовується коефіцієнт – **1,756**.

Відповідно до пункту 6 підрозділу 6 Перехідних положень Податкового кодексу України (в редакції Закону України від 24.12.2015 № 909 – VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році») встановлено, що індекс споживчих цін за 2015 рік, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів), застосовується із значенням 120 відсотків.

Враховуючи викладене, значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів) за 2015 рік становить 1,249.

Загальна площа земель, ріллі, які перебувають у постійному користуванні ПАП “АГРОПРОДСЕРВІС” зображено у табличному матеріалі.

Відповідно за даними відділу земельних ресурсів в межах с. Ланівці, знаходиться у користуванні 937,117 га.

Таблиця 2.1

Категорії земель (га)				
рілля	багаторічні насадження	сіножаті	Пасовища	Всього
926,117	100	1,117	-	937.117

В межах с. Велика Лука знаходиться 889,415 га земель сільськогосподарського використання, з них:

Таблиця 2.2

Категорії земель (га)				
рілля	багаторічні насадження	сіножаті	Пасовища	Всього
750,205	135,85	2,31	1,05	889,415

В межах смт. Козова знаходиться 1869,802 га земель сільськогосподарського використання, з них:

Таблиця 2.3

Категорії земель (га)				
рілля	багаторічні насадження	сіножаті	Пасовища	Всього
1450,85	350,34	65,112	3,500	1869,802

В межах с. Росохуватець знаходиться 872,905 земель сільськогосподарського використання, з них:

Таблиця 2.4

Категорії земель (га)				
рілля	багаторічні насадження	сіножаті	Пасовища	Всього
735,10	115,305	22,50	-	872,905

Грошова оцінка 1 га земель з дооцінкою на території району (базових сільськогосподарських підприємств (1995 р.) з врахуванням індексу цін 3,997 та коефіцієнту 1,249 станом на 01.01.15 року становить (грн.):

*с. Ланівці*

рілля -  $3507 \times 3,997 \times 1,249 = 17\,507,83$  грн./га

багаторічні насадження -  $7717 \times 3,997 \times 1,249 = 38\,525,22$  грн./га

сіножаті -  $1489 \times 3,997 \times 1,249 = 7\,433,46$  грн./га

Середньозважена загальна грошова оцінка сільськогосподарських угідь с. Ланівці складає:

рілля -  $926,117 \text{ га} \times 17\,507,83 \text{ грн.} = 16\,214\,298,99$  грн.

багаторічні насадження -  $100 \text{ га} \times 38\,525,22 \text{ грн.} = 38\,525,22$  грн.

сіножаті -  $1,117 \text{ га} \times 7\,433 \text{ грн.} = 8\,302,66$  грн.

Р а з о м -  $937,117 \text{ га} - 20\,075\,123,65$  грн.

*с. Велика Лука*

рілля -  $2442 \times 3,997 \times 1,249 = 12\,191,09$  грн./га

багаторічні насадження -  $6523 \times 3,997 \times 1,249 = 32\,564,46$  грн./га

сіножаті -  $1233 \times 3,997 \times 1,249 = 6\,155,45$  грн./га

пасовища -  $1005 \times 3,997 \times 1,249 = 5\,017,21$  грн./га

Середньозважена загальна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у с. Велика Лука складає:

рілля -  $750,205 \text{ га} \times 12\,191,09 \text{ грн.} = 9\,145\,816,67$  грн.

багаторічні насадження -  $135,85 \text{ га} \times 32\,564,46 \text{ грн.} = 4\,423\,881,89$  грн.

сіножаті -  $2,31 \times 6\,155,45 \text{ грн.} = 14\,219,09$  грн.

пасовища -  $1,05 \times 5\,017,21 = 5\,268,07$  грн.

Р а з о м - 889,415 га - 13 589 185,72 грн.

*с.мт. Козова*

рілля -  $4305 \times 3,997 \times 1,249 = 21\,491,65$  грн./га

багаторічні насадження -  $10115 \times 3,997 \times 1,249 = 50\,496,64$  грн./га

сіножаті -  $2201 \times 3,997 \times 1,249 = 10\,987,95$  грн./га

пасовища -  $1855 \times 3,997 \times 1,249 = 9\,260,63$  грн./га

Середньозважена загальна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у с.мт. Козова складає:

рілля -  $1450,85 \text{ га} \times 21\,491,65 \text{ грн.} = 31\,181\,160,40$  грн.

багаторічні насадження -  $350,34 \text{ га} \times 50\,496,64 \text{ грн.} = 17\,690\,992,86$  грн.

сіножаті -  $65,112 \times 10\,987,95 \text{ грн.} = 715\,447,40$  грн.

пасовища -  $3,500 \times 9\,260,63 \text{ грн.} = 32\,412,21$  грн.

Р а з о м - 1869,802 га - 49 620 012,87 грн.

*с. Росохуватець*

рілля -  $3112 \times 3,997 \times 1,249 = 15\,535,89$  грн./га

багаторічні насадження -  $5523 \times 3,997 \times 1,249 = 27\,572,21$  грн./га

сіножаті -  $1455 \times 3,997 \times 1,249 = 7\,263,73$  грн./га

Середньозважена загальна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у с. Росохуватець складає:

рілля -  $735,10 \text{ га} \times 15\,535,89 \text{ грн.} = 11\,420\,432,74$  грн.

багаторічні насадження -  $115,305 \text{ га} \times 27\,572,21 \text{ грн.} = 3\,179\,213,67$  грн.

сіножаті -  $22,50 \times 7\,263,73 \text{ грн.} = 163\,433,92$  грн.

Р а з о м - 872,905 га - 14 763 080,33 грн.

Грошова оцінка 1 га земель на території району (базових сільськогосподарських підприємств (1995 р.) з врахуванням індексу цін 3,997 та коефіцієнту 1,756 станом на 01.01.16 року становить (грн.):

*с. Ланівці*

рілля -  $3507 \times 3,997 \times 1,756 = 24\,614,69$  грн./га

багаторічні насадження -  $7717 \times 3,997 \times 1,756 = 54\,163,55$  грн./га

сіножаті -  $1489 \times 3,997 \times 1,756 = 10\,450,89$  грн./га

Середньозважена загальна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у с. Ланівці складає:

рілля -  $926,117 \text{ га} \times 24\,614,69 \text{ грн.} = 22\,796\,082,86 \text{ грн.}$

багаторічні насадження -  $100 \text{ га} \times 54\,163,55 \text{ грн.} = 54\,163\,55 \text{ грн.}$

сіножаті -  $1,117 \times 10\,450,89 \text{ грн.} = 11\,673,64 \text{ грн.}$

Р а з о м -  $937,117 \text{ га} - 28\,224\,111,5 \text{ грн.}$

*с. Велика Лука*

рілля -  $2442 \times 3,997 \times 1,756 = 17\,139,74 \text{ грн./га}$

багаторічні насадження -  $6523 \times 3,997 \times 1,756 = 45\,783,18 \text{ грн./га}$

сіножаті -  $1233 \times 3,997 \times 1,756 = 8\,654,09 \text{ грн./га}$

пасовища -  $1005 \times 3,997 \times 1,756 = 7\,053,82 \text{ грн./га}$

Середньозважена загальна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у с. Велика Лука складає:

рілля -  $750,205 \text{ га} \times 17\,139,74 \text{ грн.} = 12\,858\,318,64 \text{ грн.}$

багаторічні насадження -  $135,85 \text{ га} \times 45\,783,18 \text{ грн.} = 6\,219\,645,003 \text{ грн.}$

сіножаті -  $2,31 \times 8\,654,09 \text{ грн.} = 19\,990,74 \text{ грн.}$

пасовища -  $1,05 \times 7\,053,82 = 7\,406,51 \text{ грн.}$

Р а з о м -  $889,415 \text{ га} - 19\,105\,360,83 \text{ грн.}$

*с.мт. Козова*

рілля -  $4305 \times 3,997 \times 1,756 = 30\,215,64 \text{ грн./га}$

багаторічні насадження -  $10115 \times 3,997 \times 1,756 = 70\,994,97 \text{ грн./га}$

сіножаті -  $2201 \times 3,997 \times 1,756 = 17\,448,23 \text{ грн./га}$

пасовища -  $1855 \times 3,997 \times 1,756 = 13\,019,74 \text{ грн./га}$

Середньозважена загальна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у с.мт. Козова складає:

рілля -  $1450,85 \text{ га} \times 30\,215,64 \text{ грн.} = 43\,838\,361,29 \text{ грн.}$

багаторічні насадження -  $350,34 \text{ га} \times 70\,994,97 \text{ грн.} = 24\,872\,377,79 \text{ грн.}$

сіножаті -  $65,112 \times 17\,448,23 \text{ грн.} = 1\,136\,089,15 \text{ грн.}$

пасовища -  $3,500 \times 13\,019,74 = 45\,569,09 \text{ грн.}$

Р а з о м -  $1869,802 \text{ га} - 69\,892\,397,32 \text{ грн.}$

*с. Росохуватець*

рілля -  $3112 \times 3,997 \times 1,756 = 21\,842,29$  грн./га

багаторічні насадження -  $5523 \times 3,997 \times 1,756 = 38\,764,45$  грн./га

сіножаті -  $1455 \times 3,997 \times 1,756 = 10\,212,25$  грн./га

Середньозважена загальна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у с. Росохуватець складає:

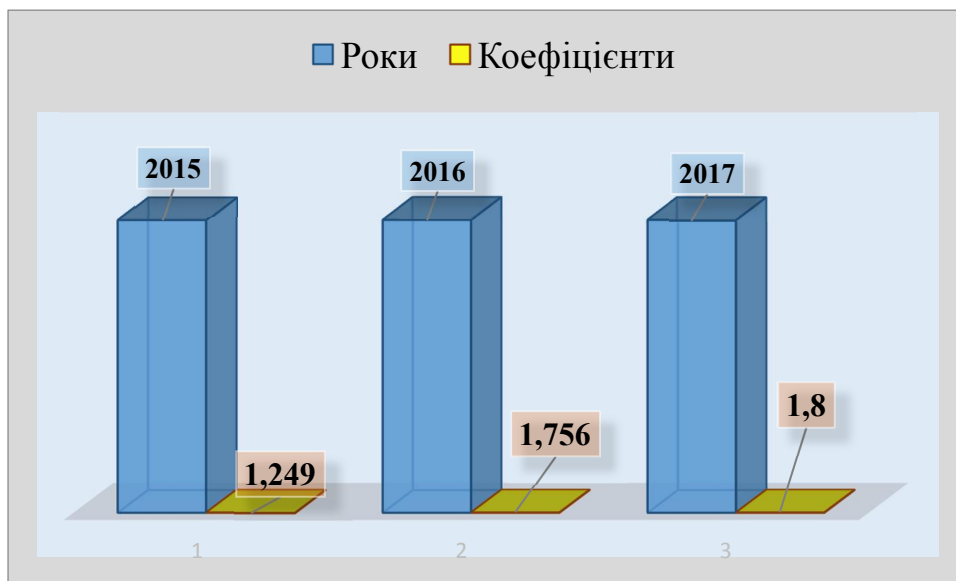
рілля -  $735,10$  га  $\times$   $21\,842,29$  грн. =  $16\,056\,267,38$  грн.

багаторічні насадження -  $115,305$  га  $\times$   $38\,764,45$  грн. =  $4\,469\,734,91$  грн.

сіножаті -  $22,50$  га  $\times$   $10\,212,25$  грн. =  $229\,775,63$  грн.

Разом -  $872,905$  га -  $20\,755\,777,92$  грн.

Для проведення грошової оцінки у 2017 році коефіцієнт прогнозується бути більшим, який по своєму значенню повинен дорівнювати приблизно - 1,8., тобто з кожним роком спостерігається збільшення суми за оренду землі, це найкраще виражено на (рис. 2.5.).



**Рис. 2.5. Тенденція змін коефіцієнта розрахунку грошової оцінки за 1 га \***

\* - Розроблено автором

### ***2.3. Визначення економічної ефективності використання земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств***

Земля є одним із головних факторів виробництва, ефективність використання якого тісно пов'язана з використанням живої праці і матеріальних ресурсів. Тому поняття ефективності землекористування переплітається з поняттям ефективності сільськогосподарського виробництва.

Категорія «ефективність» – найбільш загальний показник ступеня використання виробничого потенціалу господарств, що відображає рівень використання кожного з чинників у нероздільній їх єдності та взаємодії [].

Ефективне використання земельних ресурсів у сільському господарстві слід розуміти як соціально-економічну категорію, що зображає відносини між людьми в процесі здійснення технологічних виробничих процесів, пов'язаних з виробництвом сільськогосподарської продукції, з метою максимального задоволення потреб населення в харчових продуктах для забезпечення відновлення природної родючості ґрунту, збільшення продуктивного потенціалу земельних ресурсів і їх використання в умовах високого рівня екологічності як цих ресурсів, так і середовища в цілому [34].

Таким чином, можна стверджувати, що економічна ефективність використання земель у сільському господарстві залежить від таких показників:

- розміру витрат на виробництво продукції;
- обсягу виробленої продукції;
- розміру капіталізованого доходу;
- попиту на внутрішньому та міжнародному ринках на вироблену продукцію;
- ціни реалізації виробленої продукції.

При чому всі показники знаходяться у тісному взаємозв'язку, при порушенні одного з яких ланцюгова реакція зачепить решту.

Учені економісти-аграрники використовують таке поняття, як «ефективне використання земельних ресурсів», тобто досягнення максимального ефекту за

мінімальних витрат ресурсів. «Продуктивне землекористування» фактично є складником, сегментом «ефективного використання земель». Мова йде про одержання певних результатів у землеробстві без урахування витрат, що пов'язані з виробництвом [8].

Економічна ефективність використання землі характеризується обсягом виробництва продукції рослинництва і тваринництва з 1 га земельної площі при найменших затратах на її одиницю. При дослідженні ефективності використання землі важливо оцінювати рівень інтенсивності землекористування, який характеризують такі показники: ступінь сільськогосподарської освоєності землі (відношення площі сільськогосподарських угідь до загальної площі господарства), ступінь розораності сільськогосподарських угідь (відношення ріллі і багаторічних культурних насаджень до площі сільськогосподарських угідь), ступінь розораності території (відношення ріллі і багаторічних культурних насаджень до загальної площі господарства) [45].

На думку В.В. Макарової, до показників належать природні характеристики земельних угідь (родючість ґрунту, рельєф, розташування); ступінь розвитку продуктивних сил (культура землеробства, технологія виробництва, стан матеріально - технічної бази); система економічних і правових відносин тощо. Також вона вважає, що головною умовою підвищення економічної ефективності виробництва в сільському господарстві та створення конкурентоспроможної продукції в ринкових умовах є раціональне використання земель і землемісткість сільськогосподарської продукції. В основу визначення цього показника покладено метод питомої участі, який потребує наявності двох складників: сукупності об'єктів і порівнюваних показників – площі сільськогосподарських угідь і вартості виробленої продукції.

Одним з основних показників економічної ефективності використання землі прийнято вважати вартість виробленої продукції на одиницю площі. Цей



показник, відображає не лише використання землі, а й увесь виробничий потенціал підприємства, його взаємоузгодженість та взаємозамінність.

Економічна ефективність виробництва є головною характеристикою результативності діяльності підприємств. Більшість людей розуміє, що «ефективно» означає якісно і добре. Але ці слова нетотожні, а економічний зміст поняття "ефективність" зовсім не означає дешево. Ефективність є критерієм повної і всебічної оцінки, оскільки об'єкт або захід може бути позитивним частково, але недостатньо ефективним загалом. Хибна також думка, що є єдиний підхід до такої оцінки. Як показує досвід і практика, інколи перше місце можуть посісти окремі сторони або елементи об'єкта, які вважають найважливішими.

На думку І.В. Кошкалди, економічна ефективність використання землі характеризується виробництвом продукції на 100 га сільськогосподарських угідь, що є одним із важливих напрямів аналізу рівня господарювання. Виробництво продукції на 100 га сільськогосподарських угідь у постійних цінах прийнято вважати основним узагальнюючим (агрегованим) показником інтенсивності сільського господарства, на якому базується система інших результативних показників, що характеризують ступінь використання ресурсів виробництва, собівартість і рентабельність продукції окремих галузей, прибуток і загальну рентабельність підприємства.

Зростання виробництва продукції, підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва відбувається насамперед за рахунок раціонального використання землі. Інтенсифікація виробництва веде до зростання виходу продукції з одиниці площі і зниження витрат праці та коштів на одиницю продукції. Всі фактори виробництва, як правило, взаємопов'язані, вони не ізольовано, а спільно впливають на вихід продукції і на показники ефективності сільськогосподарського виробництва.

Так, вихід валової продукції (і відповідно чистої продукції, чистого доходу) на одиницю земельної площі залежить від самої землі (її якості, способу і ступеня використання), а також від вкладень з розрахунку на

одиницю площі праці і засобів виробництва (рівня цих вкладень, якості і повноти використання). Щоб простежити залежність ефективності сільськогосподарського виробництва від якості землі, необхідно розрахувати рівні показників ефективності на землях різної якості за умови, що всі інші фактори на цих землях однакові. Крім внесення більш високих доз добрив, слід враховувати додаткові витрати праці, основних (машин тощо) і оборотних (мастильних матеріалів тощо) засобів виробництва. Проте в певних кількісних межах змін факторів, коли взаємозв'язок між ними може не проявитися або бути неістотним, з'являється можливість оцінки кожного фактора []. Чимало економістів дотримуються думки, що співвідношення прибутку з виробничими витратами є узагальненою оцінкою діяльності сільськогосподарських підприємств, а узагальнюючим показником є рівень рентабельності.

Під час вибору основного показника економічної ефективності використання землі слід установити:

- на які земельні угіддя її розраховувати;
- яку продукцію сільського господарства обрати для розрахунку;
- який показник найбільш правильно і точно характеризує використання землі ( валова продукція, валовий дохід, прибуток і т.д.);
- якими показниками користуватися під час оцінки (натуральними або вартісними ).

Більш точне визначення оцінки економічної ефективності дав учений В.Г. Андрійчук. Він вважає, що під час характеристики та оцінці використання земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств доречним є застосування таких показників, як інтенсивність і ефективність їхнього використання. Рівень інтенсивності використання земельних ресурсів визначають за такими показниками:

- ступінь господарського використання землі;
- ступінь розораності;
- ступінь меліорованості;

- питома вага інтенсивних культур у загальній посівній площі підприємства;

- коефіцієнт повторного використання землі.

Про економічну ефективність використання землі судять на основі системи натуральних та вартісних показників.

До натуральних показників відносять:

- урожайність сільськогосподарських культур;
- виробництво окремих видів тваринницької продукції на 100 га відповідних земельних угідь (продукцію скотарства і вівчарства розраховують на 100 га сільськогосподарських угідь, свинарства – на ріллю, птахівництва – на площу зернових).

До вартісних показників відносять:

- виробництво валової продукції в постійних;
- виробництво товарної (реалізованої) продукції в поточних цінах реалізації, чистої продукції і прибутку з розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь, причому натуральні показники характеризують продуктивність лише певної частини сільськогосподарських угідь, а вартісні – всієї їхньої площі [12].

Зростання економічної ефективності напряму має бути пов'язане із збільшенням доходів не тільки сільськогосподарських підприємств, а й окремих громадян. Також підвищення економічної ефективності дозволить підвищити і загальний добробут населення. В цьому випадку вже починає висвітлюватися соціальна ефективність використання земель, яка базується на таких показниках:

- рівень забезпеченості робочими місцями та рівень використання трудових ресурсів;
- рівень доступності та рівень споживання продукції;
- рівень доходності населення;
- рівень добробуту населення.

Здавалося б, економічної ефективності не можна досягти без використання трудових ресурсів, а соціальна ефективність напряму залежить від економічної ефективності. Таким чином ці два поняття є взаємопов'язаними. До цього необхідно додати ще й земельні ресурси, і ресурси довілля, адже, як наголошувалося вже не один раз, земля в сільському господарстві виступає базисом виробництва.

В економічній теорії ефективність використання сільськогосподарських угідь найчастіше виділяють - технічну, структурну та економічну.

Технічна ефективність - визначається здатністю одержати максимальний обсяг продукції при заданому наборі ресурсів. У землеробстві технічна ефективність використання сільськогосподарських угідь визначається такими показниками, як урожайність, вихід валової продукції з одиниці земельної площі тощо, такі показники відносяться до натуральних.

Структурна ефективність - передбачає можливість оптимізувати використання ресурсів для одержання заданого обсягу продукції, у якості показників вимірювання структурної ефективності використовують собівартість продукції, фондоозброєність тощо.

Економічна ефективність - базується на поєднанні двох попередніх видів і базується на порівнянні одержаних результатів із витратами, вона називаються вартісною— виробництво валової продукції в порівнянних цінах, товарної продукції в поточних цінах реалізації, чистої продукції і прибутку в розрахунку на гектар сільськогосподарських угідь, рентабельність тощо.

Враховуючи об'єктивність екологічних законів, науковці також пропонують розраховувати такі показниками, як коефіцієнт екологічної стабільності території та екологічного впливу угідь на навколишні землі. Так, коефіцієнт екологічної стабільності території дозволяє оцінити цілісність екологічного потенціалу агроландшафтів, здатність протистояти чинникам антропогенного навантаження, зберігаючи саморегулюючі властивості. Його ви-значають за формулою (2.5):

(2.5.)

$$K_{\text{ек.ст.}} = \frac{\sum K_{\text{ст.у.}} \times P_i}{\sum P_i} \times K$$

Де:

$K_{\text{ек. ст.}}$  – коефіцієнт екологічної стабільності землекористування;

$K_{\text{ст.у.}}$  – коефіцієнт екологічної стабільності угіддя (уточнений) і-го виду;

$P_i$  – площа угіддя і-го виду;

$K$  – коефіцієнт морфологічної стабільності рельєфу ( $K = 1,0$  – для стабільних територій і  $K = 0,7$  – для нестабільних територій).

Коефіцієнт антропогенного навантаження характеризує ширину впливу людської діяльності на стан довкілля й визначається наступним чином (6):

(2.6.)

$$K_{\text{а.н.}} = \frac{\sum P \times Б}{\sum P}$$

Де:

$P$  – площа земель із відповідним рівнем антропогенного навантаження, га;

$Б$  – бал відповідної площі з певним рівнем антропогенного навантаження.

Їх розрахунок здійснюють на підставі даних бальної оцінки угідь та виміру площ земель.

Загально визнаним є факт, що рівень сільськогосподарських витрат прямопропорційно залежить від регіонально - територіального розташування господарства, рівня родючості ґрунтів, вартості оборотних засобів виробництва. Їх сума розраховується на основі величин показників, вказаних у типових технологічних картах конкретного підприємства.

На практиці технологічні затрати на виробництво сільськогосподарських культур О. Харченко [ ] пропонує обчислювати за формулою (7):

(2.7.)

$$B_i = A_i + K_n \times C_n$$

Де:

$K_n$  – витрати паливно-мастильних матеріалів, необхідних для проведення цієї операції, кг/га;

$C_n$  – ринкова ціна паливно-мастильних матеріалів, грн./кг;

$A_i$  – технологічні витрати на проведення якоїсь операції, грн./га (8).

(2.8.)

$$A_i = A_a + A_{пр} \times Z_{пл}$$

Де:

$A_a$  – амортизаційні відрахування на техніку;

$A_{пр}$  – відрахування на поточний ремонт;

$Z_{пл}$  – заробітна плата працівникам.

Як зазначає автор, деякі складові цієї формули залишаються незмінними протягом періоду застосування певної технології виробництва культур, на інші впливають ринкові чинники. Зважаючи на це, технологічні витрати поділяють на три групи, а саме: на постійні (витрати на основний та передпосівний обробіток ґрунту, снігозатримання, транспортування насіння в поле, сівба, догляд за посівами), витрати на удобрення посівної площі (витрати на застосування органічних та мінеральних добрив), витрати на збирання врожаю. Використовуючи результати розрахунку в межах витратного способу ціноутворення, отримаємо рівень рентабельності як відсоток витрат.

Суттєвими резервами підвищення прибутку виробництва сільськогосподарської культури з гектара угідь можуть бути збільшення рівня рентабельності чи зменшення сукупних витрат. Однак штучне підвищення прибутку призведе до зростання ціни, зниження конкурентоспроможності, що, в свою чергу, негативно позначиться на ефективності реалізації та виробництва. Вищезазначене свідчить про доцільність економії витрат, які мають опосередкований вплив на якість та кількість урожаю. На основі кореляційного аналізу можна визначити величину впливу факторної ознаки на результативну, тобто на ефективність використання сільськогосподарських земель.

Таким чином, критеріальним виміром ефективності використання й відтворення земельного потенціалу є вартісна форма її вираження, яка

визначається шляхом відношення валового внутрішнього продукту за певний період до обсягу сукупних витрат земельних ресурсів. Так, у колективній монографії “Конкурентоспроможність аграрних підприємств: методологія і механізм” [] ефективність використання земельних ресурсів пропонується визначати за допомогою коефіцієнта, що розраховується як відношення частки обсягу виробництва валової сільськогосподарської продукції певного підприємства у загальному обсязі виробництва валової продукції по області до частки сільськогосподарських угідь області (9):

(2.9.)

$$EB_{\text{землі}} = \frac{Д(В)РП_i}{\sum_{j=1}^n Д(В)РП_i} \div \frac{S_i}{\sum_{j=1}^n S_i}$$

Де:

Д(В)РП<sub>i</sub> – чистий дохід (виручка) від реалізації продукції;

S<sub>i</sub> – площа сільськогосподарських угідь.

Згідно з цією методикою розрахований коефіцієнт для деякого підприємства, який дорівнює одиниці, свідчить, що підприємство використовує земельні угіддя на тому рівні, як і все сільське господарство області, якщо він більше одиниці – підприємство використовує земельні угіддя краще, а якщо менше – підприємство використовує земельні угіддя гірше []. На наш погляд, до переваг зазначеного підходу необхідно віднести, по - перше, можливість порівняння земельних ділянок за їхньою продуктивністю по районах, по-друге, доступність оціночної інформації, що вимірюється на основі даних статистичної звітності.

Аналізуючи технічну ефективність відтворення продуктивних угідь, потрібно враховувати і такі показники, як урожайність сільськогосподарських культур; матеріаломісткість; фондозабезпеченість або рівень інтенсивного використання землі; розмір валової продукції на один гектар сільськогосподарських угідь; приріст виробництва основних видів продукції на душу населення. У свою чергу, структурна ефективність характеризує альтернативу у виборі видів продукції, співвідношенні обсягів їх виробництва,

а отже, й можливість оптимізувати використання ресурсів. До показників, що її відображають, відносять вартісні, а саме: собівартість продукції, фондоозброєність праці, фондозабезпеченість сільськогосподарського підприємства тощо. Економічна ефективність, як зазначається в монографії Б. Дадашева, виявляється у «сталості та рівномірності забезпечення виробничих підприємств ресурсами, а кінцевих споживачів – товарами й послугами при збільшенні їх різноманітності, зниженні цін і підвищенні якості». З огляду на це зрозуміло, що економічна ефективність є похідною від двох попередніх видів ефективності та включає соціальну, яка проявляється в здатності реалізувати інтереси суспільства в продуктах харчування, а промисловість – у сировині.

### ***Висновки до розділу 2***

Обов'язковим земельним платежам притаманні окремі риси непрямого оподаткування, адже необхідність забезпечення джерела їх сплати зумовлює формування рентної цінової надбавки, що притаманна справлянню акцизів. При цьому землекористувач виступає у якості фінансового агента, який утримує зазначену надбавку у споживача та перераховує її власнику або вносить до бюджету.

Обґрунтоване застосування методичних підходів при здійсненні експертної грошової оцінки надаватиме можливість визначення об'єктивної вартості земель сільськогосподарського призначення, а, отже, – й прийняття ефективних управлінських рішень щодо управління земельними ресурсами та здійснення економічно ефективного їх використання.

Таким чином, проведений аналіз та систематизація принципів, методів і механізмів грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення є підставою для подальшого вдосконалення механізму ціноутворення на ринку землі, на меті якого має стати прозоре та обґрунтоване, соціально - справедливе визначення вартості землі.



### **РОЗДІЛ 3.**

## **ШЛЯХИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ**

### **3.1. Проблеми грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення**

На сьогодні в Україні оцінка земель є складовою Державного земельного кадастру і важливим фактором при здійсненні землеустрою. Однак, проблеми які виникають під час оцінки земель в Україні стали одними із центральних як для економістів - аграрників, так і для інших фахівців, пов'язаних прямо чи опосередковано з визначенням вартості земельних ділянок. Сучасна система оцінки земельних ділянок містить велику кількість недоліків, які притаманні як бонітуванню ґрунтів, так і економічній та грошовій оцінці земель.

Адже побудова ринкових відносин в аграрному секторі економіки України передбачає функціонування всіх чинників, у тому числі й землі, в єдиному ринковому середовищі. Помилковими слід вважати вислови про те, що початку проведення в Україні земельної реформи руху земельних ділянок не було взагалі. Їх обіг відбувався за купівлі - продажу, дарування, успадкування приватних житлових будинків. Проте реформування земельних відносин, роздержавлення, паювання та приватизація земель сільськогосподарського призначення, які раніше перебували у власності держави, потребують формування повномасштабного ринку землі. З огляду на сучасний динамізм економічних процесів, сьогодні виникла нагальна потреба в розширенні досліджень у цьому напрямі.

Основним нормативно - правовим актом, який сьогодні регулює здійснення операцій щодо обороту земельних ділянок, є Земельний кодекс України (2001 р.), завдяки якому вже почав функціонувати ринок земель несільськогосподарського призначення, що надані громадянам України у приватну власність для ведення особистого селянського господарства,

садівництва, дачного та гаражного будівництва. Геть протилежною є ситуація стосовно ринку земель сільськогосподарського призначення, формування та функціонування якого в сучасних економічних умовах гальмує мораторій на купівлю - продаж землі, який свого часу впровадили через неврегульованість багатьох питань земельних відносин та несформованість ринкової інфраструктури. Однак сьогодні мораторій на купівлю - продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення перестав бути панацеєю від можливої спроби розкручування спекулятивно - тіньового ринку, насамперед через чималу кількість шляхів обходу його дії, які, зазвичай, ґрунтуються на неоднозначному тлумаченні норм земельного законодавства.

Отож, є низка питань щодо вирішення проблеми із земельним ринком, динамічний розвиток якого залежить від рівня адаптації власників землі до ринкових умов господарювання, яка, своєю чергою зумовлюватиме появу мотивації щодо виходу на ринок покупців та продавців землі, що стимулюватиме формування певних інститутів і механізмів регулювання правових відносин за обороту земель сільськогосподарського призначення. Оскільки земельний ринок повинен пройти певний етап збалансування всіх операцій із земельними ділянками й коригування відповідних нормативно - правових актів, необхідно використовувати час дії мораторію на підготовку законодавчого поля щодо впровадження ринкового обороту сільськогосподарських земель, інфраструктури земельного ринку та підготовки відповідних спеціалістів. Слід узяти до уваги й те, що зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення одночасно з упровадженням ринкової інфраструктури ще не означатиме появу повноцінного ринку цих земель, який сприятиме оптимізації аграрного землекористування. Про ринок земель сільськогосподарського призначення певною мірою можна буде говорити лише за умови врівноваження попиту та пропозиції, яке зумовлюватиме встановлення об'єктивної ринкової ціни на цей товар.

У результаті приватизації сільськогосподарських угідь понад 2/3 їх площі нині перебуває у приватній власності громадян і юридичних осіб, що вказує на

наявність потенційної пропозиції на ринку землі. Однак, враховуючи обмежену природою кількість землі, її ціна здебільшого залежатиме від платоспроможного попиту на неї, який на сьогодні в Україні фактично відсутній, що унеможливило придбання земельних ділянок як сільгоспідприємствами, так і окремими громадянами, і, як наслідок може призвести до обезземелення селян. Тому ринкова ціна на земельні ділянки сільськогосподарського призначення формуватиметься за їх купівлі - продажу зі зростанням платоспроможності населення та зрівноваження попиту й пропозиції. Стартовою ціною має бути експертна грошова оцінка, саме тому чільне місце у становленні ринку належить вартісній оцінці земель, яка в умовах перехідного до ринкової економіки періоду дає змогу здійснити першочергову приватизацію земельних ділянок, за якої слід визначити ринкову вартість земельної ділянки за наявного використання, адже саме таке використання є головною умовою приватизаційної купівлі - продажу.

При цьому чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю. Аналіз системних помилок необхідно розпочати саме з цієї норми. Переважна більшість оцінювачів, не бажаючи або не маючи змоги зібрати достовірні дані про ринкові ставки орендної плати, в основу розрахунків покладає неринкові ставки, що спотворює весь зміст і сенс експертної оцінки. На жаль, ця практика набула широкого розповсюдження, і говорити про окремі випадки не доводиться. Аналіз звітів показує, що більшість оцінювачів йде найлегшим шляхом: отримує дані про орендні ставки земельних ділянок, які здані в оренду органами місцевого самоврядування (сільськими, селищними, міськими радами) для підприємницької діяльності. Також повністю ігнорується той факт, що розмір орендної плати в таких випадках визначається у до говорі, але базується на даних про вартість земельних ділянок, визначених за результатами нормативної грошової оцінки.

На теперішній час нормативна грошова оцінка землі також є недосконалою та має недоліки. Основні з них такі:

- при проведенні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення використовувалися такі вихідні дані: коефіцієнт норми рентабельності; середньорічна врожайність зернових з 1 га; середньорічна вартість реалізації 1 ц зерна; середньорічні виробничі витрати на 1 га вирощування зерна, ставка капіталізації 3%, що відповідає строку капіталізації;

- не передбачено врахування реальної динаміки виробничих витрат, що призводить до поступового викривлення землеоцінюючих показників, хоча індексація показників нормативної грошової оцінки ріллі має здійснюватися відповідно до рішення Кабміну України;

- методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів передбачає, що оцінка земель сільськогосподарського призначення провадиться окремо за орними землями, землями під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами;

- не передбачена процедура встановлення та затвердження нормативів для визначення показника капіталізованого рентного доходу земельної ділянки;

- не може бути додержана багаторівневість проведення оцінки, що передбачена Методикою («держава – область – адміністративний район – колективне сільськогосподарське підприємство – земельна ділянка»), тому що сільськогосподарські підприємства мають динамічне землекористування і значна частина земель сільськогосподарського призначення перебуває поза землекористуванням сільськогосподарських підприємств;

- існуюча методика не передбачає застосування в процесі оцінки природно - сільськогосподарського районування України, на якому наголошує Земельний кодекс України (ст. 179) та яке здатне об'єктивно диференціювати територію держави за природними умовами, а не лише за адміністративно - територіальним устроєм;

- методика не враховує впливу екологічних факторів на ефективність використання земельних ресурсів.

Таким чином такі оцінювачі опосередковано переносять нормативну оцінку в сферу експертної, що є грубим порушенням принципів розподілу сфер застосування кожного з видів оцінки та діючих нормативних документів. При цьому оцінювач видає замовнику результат, який базується на хибних вихідних показниках як доброякісний (вдається до свідомого обману). Якщо оперувати термінами законодавства, то такі звіти мають ознаки неякісної продукції. Це продукція:

- яка не відповідає обов'язковим вимогам чинних в Україні нормативно - правових актів і нормативних документів щодо її безпеки для життя і здоров'я людини, майна і довкілля;

- якій з метою збуту споживачам виробником (продавцем) навмисне надано зовнішнього вигляду та (або) окремих властивостей певного виду продукції, але яка не може бути ідентифікована як продукція, за яку вона видається;

- яка не відповідає вимогам чинних в Україні нормативно - правових актів і нормативних документів стосовно відповідних видів продукції щодо її споживчих властивостей;

- під час маркування якої порушено встановлені законодавством вимоги щодо мови маркування та/або змісту і повноти інформації, яка має при цьому повідомлятися.

За відсутності таких даних застосовують метод розвитку, послідовна та коректна реалізація якого підштовхує і продавця, і державу до визначення ринкової вартості землі, із врахуванням можливого, ефективнішого, порівняно з наявним видом, використання земельної ділянки. Проте, до сьогодні в Україні землю оцінювали за рівнем урожайності зернових, що слід вважати суттєвим недоліком, адже є культури, які дають на порядок вищі прибутки, ніж зернові.

Головною ж причиною застосування оцінювачами неякісної інформації у своїх звітах є не виконання Держземагенцією України впродовж майже десяти років частини третьої статті 25 Закону України "Про оцінку земель", відповідно до якої центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у

сфері земельних відносин, узагальнює дані про результати експертної грошової оцінки та ціну земельних ділянок і не рідше ніж раз на рік публікує їх у засобах масової інформації відповідно до закону. Відсутність відкритих достовірних даних позбавляє оцінювачів можливості орієнтуватися в ринковому середовищі та створює передумови до формування тіньового ринку земельних ділянок.

Законодавче регулювання та інструментарій проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок містить низку проблем, основними з яких є: – неможливість використання для оцінки земель сільськогосподарського призначення найбільш об'єктивного та достовірного методичного підходу, який полягає у зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, тому що відсутня інформаційна база щодо проданих земельних ділянок.

Витратний підхід, що можна використовувати, має також суттєвий недолік:

- кримінальна відповідальність оцінювача за недостовірну чи необ'єктивну оцінку майна, тоді як оцінювач не встановлює ціну, а пояснює її вірогідне значення;

- більш якісні землі сільськогосподарського призначення потребують менших витрат на їх освоєння, а відповідно мають меншу вартість;

- обмеженість доступу оцінювачів до необхідної інформації.

Незважаючи на те, що згідно ст. 11 «Договір на проведення оцінки майна»[] та ст. 24 «Права оцінювачів» Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінювачі мають право доступу до майна, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має суттєве значення для оцінки, а власники такої інформації, мають право такої інформації не надавати; – недосконалість ліцензійних умов, пов'язаних з господарською діяльністю щодо проведення землеоцінюючих робіт.

Саме тому в економічно розвинених країнах світу землю сільськогосподарського призначення оцінюють за дохідністю. Це означає, що експерт має аналізувати ринок нерухомості в оточенні оцінюваної земельної ділянки й оперувати ринковими даними щодо дохідності видів використання

земельних ділянок. Земельний кодекс України юридично закріпив поділ оцінки землі на нормативну та експертну. Так, нормативну грошову оцінку земель підприємств агропромислового комплексу здійснюють з 1995 р. Її результати використовують для визначення розміру земельного податку, витрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Загалом вказане використання результатів нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення підтвердило її методичну спроможність і дієвість як інструмента економічних реформ. За період після проведення такої грошової оцінки земель, відбулися значні зміни в аграрному секторі економіки нашої держави. Суттєво змінилися структура виробництва й форми господарювання на землі, тому Державне агентство земельних ресурсів пропонує переглянути підходи до оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Проте, найактуальнішим в оцінці землі підприємств АПК нині є питання експертної грошової оцінки відповідних земельних ділянок, яку використовують у здійсненні цивільно - правових угод щодо них [46].

Оскільки від стану та рівня розвитку землеоцінюючої діяльності в Україні, а також її теоретичної та методичної баз залежать темпи здійснення не тільки земельної, а й економічної реформи загалом, можна зробити висновок, що вона відіграє важливу роль. Однак лише за умови забезпечення повної реєстрації відомостей, просторових і оцінюючих характеристик земельних ділянок, тобто земельно - кадастрових даних, яке сприятиме прискоренню процесу документального оформлення потенційними власниками своїх прав на землю, можливе ефективне функціонування ринку землі.

Не менш важливою проблемою за формування грошової оцінки сільськогосподарського призначення є розробка та впровадження прозорого ринкового механізму реалізації прав на землю суб'єктами земельних відносин. Адже на сьогодні певна кількість селян, через несформованість ринку земель сільськогосподарського призначення, маючи бажання чесно працювати на

землі, не має такої змоги, єдиним шляхом реалізації їхніх прав на землю є орендні відносини. Саме довгострокова оренда для цих аграріїв досі альтернатива купівлі - продажу земель сільськогосподарського призначення, оскільки дає змогу повністю реалізувати бажання займатися товарним виробництвом аграрної продукції. Отож, більшість підприємств - товаровиробників є орендарями землі, які, беручи сільськогосподарські ареали в доброму стані, доводять їх до повного виснаження; через недотримання сівозмін, максимальне застосування мінеральних добрив, з метою отримати ефективну (разу) родючість ґрунту, хоча при цьому не підтримують його природної родючості, внаслідок чого зменшується родючість ґрунтів та втрачається гумус. Це спонукає до внесення змін до Закону України «Про землеустрій» та «Про охорону земель», які б врегулювали питання довгострокової оренди, аби користувач не використовував землю доти, доки вдасться, а міг планувати її поетапне, правильне, з погляду науки, використання. Крім того, на законодавчому рівні необхідно закріпити обов'язковий контроль за родючістю земель, який би передбачав порівняння показників родючості до укладання угоди оренди й після, що дозволить зробити висновок про поліпшення чи погіршення стану ґрунту. За умови поліпшення родючості ґрунту користувача слід стимулювати, за умови погіршення, навпаки, – відшкодувати збитки.

Ураховуючи, що до бюджету від плати за землю, щорічно надходить біля 13 млрд. грн. слід було б сформувати Національний фонд охорони земель України і спрямувати до нього 10% коштів бюджету від плати за землю, цільові внески агрохолдингів та частину коштів від продажу права оренди земельних ділянок державної та комунальної власності.

Згідно постанови Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 р. №1185 з 1 січня 2012 р. запроваджено коефіцієнт 1,756 до грошової оцінки орних земель. При чому співвідношення, що існувало на протязі 16 років між рівнями нормативної грошової оцінки ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ безпідставно змінено, оскільки підвищення грошової оцінки



проведено лише для орних земель. У розрахунку на 1 гектар оцінка багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ, у порівнянні з ріллею у грошовому вимірі зменшилася. Співвідношення між рівнями оцінки у порівнянні з орними землями (1,0), зменшилося: багаторічних насаджень з 3,73 до 2,12, сіножатей – 0,49 до 0,28, пасовищ – 0,30 до 0,17. Така безпідставна зміна наслідків раніше здійсненої оцінки нівелює роль бонітування ґрунтів, з урахуванням якого визначалися показники оцінки всіх сільськогосподарських угідь та співвідношення оцінки по видах угідь, природно - сільськогосподарських районах.

Купівля та продаж громадянами земельних ділянок для ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку та господарських будівель (присадибна ділянка), інших будівель і споруд, що відбуваються на засадах ринкових відносин, обкладаються відповідними податками. В цілому ж, замість індексації заробітних плат, пенсій, інших виплат населенню державою у зв'язку зі зростанням у країні рівня інфляції, держава щорічно збільшує тягар плати за землею. Запроваджений принцип – чим вище рівень інфляції в країні, тим вище оцінка землі позбавлений будь - якої логіки і вимагає негайного перегляду. Соціальне невдоволення та супротив населення, малого і середнього бізнесу не тільки у містах, а також серед фермерів і орендарів сільськогосподарських земель, що пов'язані з щорічним зростанням оцінки земель, потребує вжиття відповідних заходів. Оцінка земель, як вказується у законі, повинна переглядатися і поновлюватися через 5-7 років, залишаючись незмінною на протязі п'ятирічного або семирічного періоду.

На сьогоднішній день продовжується стійка тенденція погіршення якісного стану ґрунтів, протягом останніх 25 років вміст гумусу у ґрунтах зменшився на 0,22 відсоткового пункту і становить 3,14%. Значні площі земель – 13 млн. га сільськогосподарських угідь, із них майже 11 млн. га орних, зазнають дії водної ерозії, а понад 50% всіх орних земель є дефляційно - небезпечними. З державного бюджету не фінансуються витрати щодо ведення державного земельного кадастру, по здійсненню землеустрою та моніторингу

земель. Не існує Державної програми використання та охорони земель. Державна служба статистики у 2007 році навіть скасувала форму статистичної звітності 4-зем «Звіт про здійснення заходів із охорони земель».

Проте, вдалим є зауваження з приводу існуючого обмеженого підходу А.В. Дивнича, який підкреслює той факт, що результати господарювання сільськогосподарських підприємств у теперішній час залежать не тільки від поєднання виробничих ресурсів, на них також суттєвий вплив мають суб'єктивні чинники, наприклад, незадовільний рівень менеджменту у підприємстві.

Загалом на підставі проведеного дослідження вчений робить висновок про те, що оціночна вартість окресленої категорії землі формується з урахуванням наступних груп чинників:

- показники, що характеризують якість ґрунту (фізичний, хімічний склад, фізико-хімічні властивості, параметри мікробіологічної активності);
- чинники, що характеризують ступінь придатності земельної ділянки до залучення у господарське використання та до її обробітку: місцерозташування земельної ділянки, її рельєф, розмір та конфігурація;
- чинники, що характеризують вплив держави на ринок земель та їх використання (фіскальна політика, заходи економічного стимулювання сільгоспвиробників, заходи, внесення відомостей про ділянку до державного земельного кадастру, розвитку та регулювання ринкової інфраструктури);
- чинники, що впливають на співвідношення попиту і пропозиції на ринку землі);
- правовий режим використання земельної ділянки (наявність обтяжень і обмежень).

### ***3.2. Формування конкурентних стратегій аграрних підприємств щодо покращення використання сільськогосподарських угідь***

Сільськогосподарські підприємства у процесі свого функціонування постійно вступають у конкурентні відносини із суб'єктами підприємницької діяльності із споріднених та суміжних галузей. Кожне підприємство при цьому прагне, з одного боку, забезпечити власні інтереси, а з іншого – досягнути зниження ризиків. Засобом зниження ризиків є узгодження дій із діловими партнерами, досягнення певного компромісу в розподілі з ними економічних інтересів, що зробить процес відповідних відносин більш контрольованим, стійким і передбачуваним. Відтак сільськогосподарські підприємства та їхні партнери об'єктивно мали би бути зацікавлені в розбудові господарських зв'язків на регулярній та багатосторонній основі.

Насамперед, конкурентоспроможність аграрного сектора визначається рівнем інтегрованості ціннісних орієнтацій суспільства й держави щодо підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Земля є базовим предметом конкуренції, оскільки саме через неї створюється кумулятивний синергетичний ефект національної, регіональної економіки, економіки підприємства чи галузі, хоча для стійкого зростання конкурентоспроможності землекористування потрібно використовувати також інформаційні технології, фактори виробництва, інвестиції, нововведення, багатства, до яких відносяться земельні ресурси.

Запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення позитивно вплине на життя кожного українського селянина. Відомі українські вчені звертають особливу увагу на питання формування й розвитку ринку земель в Україні, але й дотепер вони залишаються досить дискусійними як у теоретичному, так і в прикладному аспектах.

Ефективність господарської діяльності суб'єктів господарювання на землі у довгостроковому вимірі має досягатись завдяки максимальному наближенню до умов еквівалентності, тобто громадяни села мають продавати земельні паї тим, хто виявив бажання їх купити, а покупець землі повинен обумовити

інвестиційні зобов'язання щодо розвитку села (території), де він здійснюватиме господарську діяльність. До речі, в умовах колгоспно - радгоспної форми господарювання активно інвестувалися кошти в розвиток села, формування його інфраструктури та інших довгострокових заходів, спрямованих на оптимальне отримання позитивних результатів щодо зміцнення конкурентоспроможності аграрного сектора економіки. Така умова є однією з ключових, оскільки ринкові трансформації позначаються на посиленні індивідуальних мотивів, через які виникає загроза фрагментизації економічної системи, в тому числі аграрного сектора, що негативно відіб'ється на процесі формування конкурентоспроможності аграрного сектора економіки, а отже, на ефективності економічної стратегії держави.

У цьому зв'язку необхідним організаційним елементом з позиції зняття мораторію на продаж земельних паїв є ухвалення закону «Про розвиток сільських територій», який передбачає недопущення антагоністичної суперечності між власниками земельних паїв та громадянами сільських населених пунктів України. Також слід ураховувати, що формування земельного фонду встановлюється за певною процедурою на основі Схем землеустрою відповідних адміністративно - територіальних утворень, де одним з головних завдань є розроблення науково обґрунтованого плану розміщення галузей національного господарства на території України, її регіонів, сільських і селищних рад з урахуванням найкращих умов для їх розвитку й функціонування, а також максимального збереження й відтворення продуктивних сил сільськогосподарських угідь. Причому розроблення Схем землеустрою має ґрунтуватися на матеріалах районних планувань, які дозволяють адаптувати основні напрями використання землі відповідно до розвитку продуктивних сил і виробничих відносин відповідної території.

Перше, на що потрібно звернути увагу, так це на інформаційні технології, які зайняли своє місце практично в усіх сферах життя людини.

Під поняттям «інформаційні технології» розуміють сукупність засобів і методів інформаційних процесів, зокрема отримання, обробки, зберігання,

передачі інформації з використанням технічних і програмних засобів. Очевидним також є те, що застосування інформаційних технологій підвищує продуктивність й ефективність управлінської праці, дозволяючи по-новому вирішувати багато завдань. Наприклад, електронна техніка й інформаційні технології дозволяють зберігати величезну кількість даних (які людина просто не може запам'ятати), аналізувати їх і на основі результату пропонувати найбільш ефективні рішення певних задач. У наш час сільське господарство потребує оптимізації виробництва з метою одержання максимального прибутку, раціонального використання ресурсів, у тому числі природних, захисту навколишнього середовища. Воно набуває нових особливостей. Звичайне сільське господарство перетворюється на “точне сільське господарство”, яке передбачає ефективне та раціональне керування процесами росту рослин відповідно до їх потреб у поживних речовинах й умовах зростання.

Порівнюючи ті чи інші характеристики полів з картами врожайності, фахівці господарства можуть виявляти причини нерівномірної врожайності сільськогосподарської культури на полі (окремі ділянки поля більше продуктивні, ніж інші) і після того вживати необхідних заходів. Але у цьому процесі не останню роль можуть зіграти відповідні сучасні технології та пристрої, зокрема:

- географічна інформаційна система (GIS) - це програмне забезпечення, що дозволяє обробляти й показувати просторову інформацію, комп'ютеризувати і створювати електронні карти;

- приймачі - антени глобальних позиційних систем (GPS), встановлені на будь - якому об'єкті (машині, агрегаті і т.п.). Вони пеленгують сигнали із супутників, що перебувають у зоні прийому інформації. Для точного визначення місцезнаходження об'єкта в просторі й у часі досить одержувати сигнали з 3 - 4 супутників, що обертаються навколо земної кулі;

- датчики для дистанційних вимірів і бортові датчики для приведення в дію різних частин машинного агрегату.

Дистанційні датчики застосовуються для виміру температури й вологості ґрунту, визначення стану рослин (наявність бур'янів, хвороб і шкідників), урожайності посівів та ін. Дія дистанційних датчиків заснована на лазерно - радарних, ультразвукових, електромагнітних установках, на використанні інфрачервоних хвиль, спектрофотометрів, візуальних телекамер, атомних резонаторів і т.д. Бортові датчики застосовуються для моніторингу врожаю, визначення норми висіву насіння, внесення добрив, отрутохімікатів, води, вапна; місця знаходження й швидкості руху техніки; виміру технічних параметрів руху машин (буксування, тяги та ін.)

На сьогодні, знаючи карти врожайності, ґрунтові й інші характеристики полів, використовуючи глобальну позиційну й географічну інформаційну системи, датчики, автоматичні пристрої робочих частин машин, вже є можливість встановити програму руху машинного агрегату (наприклад, з метою поливу) і по заданих програмах вносити на конкретну ділянку поля відповідну кількість води з певними домішками у необхідних пропорціях.

Інформаційні технології допомагають не лише збирати гарний врожай щороку, але реалізовувати його дорого та вчасно, а також здійснювати управління господарством в цілому. Так доступність мережі Internet завдяки розвитку комп'ютерних та інших інформаційно - комунікаційних технологій (ІКТ) приваблює все більшу кількість сільських господарств.

Високі темпи розвитку ринку електронної комерції також дають надію на те, що у найближчому майбутньому продукцію сільського господарства можна буде придбати не виходячи з дому чи офісу.

Формування конкурентних стратегій АПК також не можливо уявити без впровадження та використання інновацій та тіхніко – технологічних рішень як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринках. Адже всеохоплююче впровадження інновацій сприяє підвищенню продуктивності праці, економії різних видів ресурсів, скороченню витрат та зниженню собівартості аграрно - продовольчої продукції, нарощуванню обсягів і підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва, що впливає на залучення інвестицій [].

Сільське господарство України, незважаючи на нестабільність інноваційної активності, намагається інтегрувати передові науково - технічні розробки й адаптувати їх у власне виробництво. Свідченням цього є використання новітніх технологій у землеробстві, рослинництві та тваринництві.

Проте нині існує широкий спектр інноваційних рішень у кожному секторі аграрної сфери окремо, який дає можливість використання їх у відповідності до умов поточного розвитку або етапу виробництва. У вітчизняному землеробстві досить активно використовуються інновації обробітку ґрунту для підвищення родючості та збереження мікроелементів, але їх вплив не завжди дає позитивний ефект. Це відображається у забрудненні ґрунтових вод та знищенні поживних мікроорганізмів, що в результаті діє на рослини, тварини і людину. Тому дедалі ширше застосовуються прогресивні сучасні технології мінімального обробітку ґрунту й точного землеробства, а саме:

"Mini - till", яка передбачає мінімізацію техніко - технологічного впливу на ґрунт під час його обробітку, що підвищує економічну ефективність й екологічність процесу вирощування сільськогосподарських культур за рахунок зниження погодно - кліматичного впливу, суттєвого зменшення рівня витрат палива, добрив, засобів захисту рослин, скорочення використання сільськогосподарської техніки, зростання врожайності, оптимізації сівозмін, покращення стану природного середовища тощо (Рис.3.1.) [1].

"No - till" або "Zero - till" (технологія нульового обробітку) як спосіб обробітку ґрунту, що не пропонує механічних рішень для усунення ущільнень на глибині 30 – 35 см. Вона є ідеальною системою обробітку ґрунту для захисту поверхні від ерозії (Рис.3.2.) [12].



**Рис.3.1. Особливості використання та адаптування технології обробітку ґрунту "Mini - till" [12]**

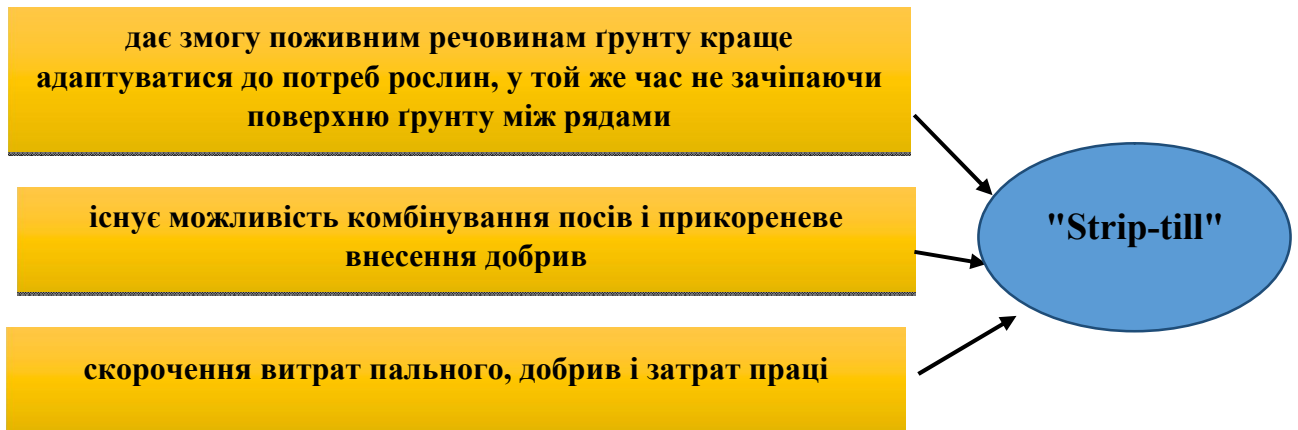


**Рис.3.2. Особливості використання та адаптування технології обробітку ґрунту "No - till" [12]**

"Strip - till" (смуговий обробіток ґрунту) – це система раціонального природокористування, за якої відбувається мінімальна обробка ґрунту. Вона поєднує в собі переваги звичайної обробки ґрунту, такі як просушку ґрунту і



прогрів, із можливістю їх захисту при ріллі завдяки тому, що зачіпається лише та ділянка ґрунту, в яку закладається рядок насіння. Також ця технологія дає змогу успішно проводити підкорінне підживлення рослин із застосуванням як натуральних, так і органічних добрив при використанні відповідної техніки (Рис.3.2.) [].



**Рис.3.2. Особливості використання та адаптування технології обробітку ґрунту "Strip - till"[12]**

Щодо рослинництва, то в даній галузі сільського господарства новітні техніко - технологічні рішення пов'язані, в першу чергу, з селекційною роботою та генною інженерією; органічним землеробством; мікрозрошенням; космічними інформаційними технологіями; нанотехнологіями. Нині для активізації виробництва продукції рослинництва найпоширенішим є використання і впровадження досягнень селекції та генної інженерії. Селекцією сільськогосподарських культур в Україні займаються близько 120 наукових установ, які проводять селекційну роботу з понад 300 - ми видами рослин. Проте традиційна селекція вимагає достатніх витрат часу й великих масштабів схрещувань і досліджуваного селекційного матеріалу, тому вона витісняється маркерною, яка характеризується тим, що, маючи певні гени, дає змогу контролювати їх під час селекції, що підвищує надійність й ефективність відбору, скорочуючи при цьому період створення нових сортів.

Ґрунтово - кліматичні умови України дають змогу значно розширити обсяги органічного землеробства, які за експертними оцінками можуть досягти

5 % сільськогосподарських угідь у 2015 р. і 7 % – у 2020 р. Відповідно до прогнозів, економічний ефект від запровадження мінімального обробітку ґрунту в 2016 р. склало 2 950 млн грн, у 2020 р. – 6 292,5 млн грн.

Галуззю аграрної сфери, що потребує значних інвестицій і на даному етапі розвитку знаходиться в кризовому стані, є тваринництво. Разом із тим, воно стимулює суб'єктів господарювання до модернізації, технологічної оснащеності та провадження новітніх технічних рішень. Суть інноваційних технологій, що стосуються тваринництва, полягають у впровадженні:

- селекційно - племінної роботи (спрямована на покращення породних якостей тварин за рахунок інтенсивного використання високопродуктивних, породних племінних плідників);

- систем годівлі;

- біотехнологій (застосування методів клітинної та генної інженерії у підвищенні відтворювальних функцій тварин);

- техніко - технологічного забезпечення, що характеризується оновленням технологічної бази ферм новітнім обладнанням для утримання тварин;

- ресурсозберігаючих технологій, що базуються на впровадженні повної автоматизації процесу, використанні робототехніки, створенні кормової бази, розведенні високопродуктивного поголів'я.

Не менш важливим питанням яка збільшить конкурентноспроможність аграрних підприємств є інвестиційна діяльність. Досягти успіху у залученні іноземного капіталу в сільськогосподарське виробництво можна завдяки здійсненню програми вітчизняної інвестиційної політики, яка повинна базуватися, зокрема, на стратегічних напрямках підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарських підприємств для іноземних інвесторів. При цьому українським підприємцям важливо зацікавити зарубіжних партнерів, знайти баланс взаємних інтересів і реалізовувати проекти, економічно вигідні вітчизняним та іноземним суб'єктам господарювання. За умови реалізації інвестиційної політики можна

впроваджувати новачії у сільськогосподарських підприємствах, підвищуючи таким чином ефективність їх господарювання.

Створюючи умови для залучення прямих іноземних інвестицій на регіональному рівні, головну увагу потрібно приділяти роботі з процедурними та нормативно - правовими документами, які безпосередньо стосуються інвестиційного процесу. Програма залучення інвестицій необхідна для цілеспрямованого та системного виконання необхідних кроків (формування позитивного інвестиційного клімату території, створення інвестиційних продуктів тощо) усіма зацікавленими сторонами, які мають вплив на процес залучення інвестицій.

Як правило, кожне сільськогосподарське підприємство уявляє реально можливий алгоритм послідовності пріоритетів у своїй інвестиційній політиці []. Для розвитку інвестицій в аграрному секторі необхідний комплекс заходів:

- комплексне законодавче забезпечення запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення;
- розвиток системи іпотечного кредитування, зокрема іпотеки земельних ділянок;
- розширення бюджетного фінансування фундаментальних наукових досліджень;
- створення сучасної системи реєстрації нерухомості, зокрема земельних ділянок;
- розвиток системи страхування аграрних ризиків;
- забезпечення стабільної податкової політики та системи державної підтримки сільгоспвиробників;
- посилення гарантій захисту інвестицій та доходів інвесторів, забезпечення вільного руху капіталу та переміщення товарів.

Основна увага при пошуку шляхів підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування має бути зосереджена на внутрішніх резервах удосконалення системи земельних відносин і землекористування, які б сприяли зростанню обсягів

конкурентоспроможного землекористування. До основних чинників, які характеризують інвестиційну привабливість (інвестиційний потенціал) сільськогосподарського землекористування, належать: питома вага земель спільної часткової власності на землю сільськогосподарських підприємств у загальній площі їхнього землекористування; питома вага земель власників земельних часток (паїв) як інвесторів у загальній площі землекористування сільськогосподарських підприємств; питома вага еколого - економічно придатних для ведення розширеного виробництва основних районованих сільськогосподарських культур; інфраструктурне облаштування земельних територій адміністративно-територіальних утворень і сільськогосподарських підприємств; місцезнаходження землекористування сільськогосподарських підприємств від ринків збуту продукції; рівень вартості земель за грошовою оцінкою сільськогосподарських угідь тощо.

За дослідженнями О. І. Гуторова, Ю. М. Хвесика, успішна реалізація завдань інвестиційного забезпечення аграрного сектору залежить від організаційно - економічного механізму інвестування, який включає форми, методи та інструменти впливу на інвестиційний процес; способи управління економічними відносинами, що виникають у процесі інвестування; особливості взаємовідносин усередині єдиної відтворювальної системи інвестування.

Передувати формуванню такого механізму має розв'язання основних завдань інвестиційного забезпечення аграрної сфери: перебудови амортизаційної політики, становлення конкурентного середовища на ринку банківських послуг, закріплення грошових потоків в аграрному виробництві, поширення іпотечного кредитування, використання позабюджетних коштів.

Для визначення розмірів інвестицій і наслідків інвестування необхідне врахування:

- границі економічної окупності чинника (інвестиції) як порівняння додаткових вкладень на впровадження певного чинника з одержаним додатковим продуктом;

- екологічної границі для зменшення рівня забруднення екосистеми, який створюється чинником (інвестицією).

Якщо ж брати до уваги потужні аграрні підприємства, що знаходяться в Тернопільській області, то серед них можна виділити ПАП «АГРОПРОДСЕРВІС». Підприємство об'єднує 20 господарств у Тернопільській, Івано - Франківській, Вінницькій, Хмельницькій областях, які займаються рослинництвом, тваринництвом, птахівництвом та працюють у сфері послуг (збір та сушка зерна). Щорічно корпорація розвивається в активному напрямку, залучається велика кількість інвестицій у майбутнє, що збільшує і збільшить у майбутньому її конкурентноспроможність на ринку. Ключові інвестиційні параметри можна розглянути в таблиці 3.1..

Таблиця 3.1

### Ключові інвестиції бізнесу

<b>Ключові інвестиційні параметри</b>	
Ефективна бізнес модель	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ефективна вертикально інтегрована бізнес-модель</li> <li>- Диверсифікація ризиків, пов'язаних з сільськогосподарською діяльністю</li> </ul>
Сучасна база активів	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Високоєфективна іноземна сільгосптехніка</li> <li>- Абсолютно новий комбикормовий завод, завод з переробки сої, виробництва насіння, елеватори та склади</li> <li>- Ферми для свиней облаштовані сучасним обладнанням за кращими світовими стандартами</li> </ul>
Масштабне та ефективне рослинництво	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Повністю культивується земельний банк в 40 тис. га</li> <li>- Збалансована сівозміна і висока врожайність</li> <li>- Власне виробництво насіння</li> <li>- Багаторічна співпраця з міжнародними організаціями у сфері запровадження IT-технологій у рослинництво</li> </ul>
Стратегічний фокус на розвиток свинарства	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Активне зростання стада та застосування сучасних технологій і генетики</li> <li>- Входить в топ-5 найбільших компаній зі свинарства в Україні</li> <li>- Стабільне поліпшення операційних показників</li> </ul>
Зростання прибутку та фінансова стабільність	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Середньорічне зростання ЕВІТДА протягом останніх 5-и років становить 54,12%</li> <li>- Помірне боргове навантаження Групи (Борг / ЕВІТДА становить 0,89х)</li> <li>- Відсутність валютного ризику, так як весь борг деномінований в українській гривні</li> </ul>
Довга історія компанії і досвідчений менеджмент	<ul style="list-style-type: none"> <li>- За 16 років свого існування група увійшла у Топ-3 агрокомпаній у Західній Україні</li> <li>- Впевнений щорічний ріст під керівництвом сформованої управлінської команди</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Група приділяє особливу увагу місцевим громадам, забезпечуючи спонсорську підтримку та реалізацію соціально важливих ініціатив</li> </ul>
Енергоефективність та захист навколишнього середовища	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Енергоефективність та використання альтернативних джерел енергії</li> <li>- Використання сільськогосподарських відходів і побічних продуктів як палива</li> <li>- Утилізація відходів тваринництва відповідно до стандартів охорони навколишнього середовища</li> </ul>

Також, дане підприємство відновило у 2016 році роботу Тернопільського м'ясокомбінату, що дозволило випускати якісну м'ясну продукцію, також активно реалізовувати її на імпорт.

Щорічно зі збільшенням банку землі, збільшується сучасний автомобільний парк техніки. Щодо активного використання земель, воно є чітким та лаконічним, оскільки кожного року впроваджують демо – посіви, де в подальшому використовують тільки якісне селекційне насіння, що збільшує врожай підприємства, а також забезпечує роботою велику кількість працівників.

### ***Висновки до розділу 3***

Отже, в сучасних умовах необхідно дотримуватися основних світових напрямків розвитку землеоцінюючої діяльності. Тому що, об'єктивна оцінка землі забезпечує правильність прийняття рішень у галузі землекористування як у державному, так і в приватному секторі.

Запровадження ринкових відносин докорінно змінює соціально - економічні умови життя, суттєві зміни відбуваються в умовах виробництва, створюються нові і зникають існуючі суб'єкти підприємницької діяльності, набувають більшого поширення купівля, продаж, дарування, обмін, успадкування, оренда землі, виникає необхідність запровадження іпотеки землі, формується ринок земельних ділянок. Тому грошова оцінка земель має здійснюватися на новій інформаційній основі, що потребує і відповідних змін та доповнень до діючої нормативно - методичної бази.

Також головним завданням аграрних підприємств у ринкових умовах господарювання – підвищення конкурентоспроможності та ефективності діяльності, що є передумовою їх стратегічного розвитку. Це можливо за умови:

- швидкої адаптації сільськогосподарських товаровиробників до змін зовнішнього середовища;
- вчасного виявлення та підтримки власних конкурентних переваг;
- реалізації інноваційної моделі розвитку;
- оптимізації інвестиційного забезпечення та раціонального їх розподілу між видами діяльності.

Ефективність вирішення вказаних завдань залежить від формування та реалізації дієвих конкурентних стратегій аграрних підприємств.

## ***ВИСНОВКИ***

У дипломній роботі здійснено теоретичні узагальнення і запропоновано нові підходи до розв'язання важливого науково - практичного завдання щодо реформування і розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання. Отримані результати дали підстави зробити наступні висновки:

Основою земельних відносин в ринкових умовах господарювання є приватна власність на землю та її оренда. Земельні відносини в сільському господарстві – це сукупність правових, економічних, соціальних і екологічних відносин власності на землю, що виникають між державою, суспільством та його членами в процесі володіння, користування, розпорядження землею і управління земельними ресурсами на національному, регіональному і локальному рівнях. Доведено, що наведене визначення у повній мірі розкриває суть земельних відносин як специфічної підсистеми суспільних відносин в умовах розвитку ринкової економіки. Використання землі потребує оперативних дій з боку держави щодо ефективного управління земельними ресурсами, які включають комплекс взаємопов'язаних економічних, правових, соціальних та організаційно - господарських заходів, спрямованих на удосконалення земельних відносин при проведенні земельної реформи, організацію належного контролю за раціональним використанням земель сільськогосподарського призначення. Складовими управління земельними ресурсами є принципи і функції, застосування та дотримання яких дозволить підвищити рівень економічної та соціальної ефективності відповідних показників. Найважливіші з них є: удосконалення структури земельних угідь та посівних площ; поліпшення якісного стану забруднених, деградованих та мало-продуктивних земель; зростання ефективності землекористування за рахунок організації території; окупність витрат при вирощуванні сільськогосподарських культур; створення умов господарювання на землі для різних форм власності; рівень розвитку соціальної інфраструктури.



Аналіз наукових праць вітчизняних і зарубіжних дослідників показує, що ринкові операції із земельними ділянками є складовою управління земельними ресурсами і включають ринок сільськогосподарських земель, оренду землі, визначення плати за землю, грошової оцінки землі з обов'язковим дотриманням вимог раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Держава, як основний суб'єкт управління земельними ресурсами, повинна не тільки отримувати дохід від власності на землю, а й регулювати діяльність усіх суб'єктів, яким земля передана у власність і користування, через застосування таких управлінських функцій, як організація процесу, облік і контроль при ринкових операціях тощо.

У процесі дослідження виявлено взаємозв'язок показників ефективності виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств і параметрів їх землекористування, який свідчить, що між цими показниками існує залежність, яка вказує на необхідність раціонального використання землі для підвищення рівня ефективності сільськогосподарського виробництва. Тому необхідно вдосконалювати механізм, при якому би забезпечувалося зростання ефективності сільськогосподарського виробництва.

У процесі дослідження обґрунтовано шляхи державного управління земельними ресурсами за допомогою економічних, екологічних, соціальних та правових методів у напрямі правового забезпечення здійснення операцій із землею, адміністративного управління земельними ресурсами з боку органів влади, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель та наукових розробок, спрямованих на ефективне управління. Важливою передумовою для цього є прийняття Законів України "Про ринок землі", "Про раціональне природокористування", "Про підвищення родючості та охорону сільськогосподарських земель".

Ефективність земельних відносин значною мірою визначається результатами функціонування економічного обігу землі, тобто механізмом руху угідь до нових власників і користувачів. До цього часу обіг сільськогосподарських земель здійснювався через операції відведення земель

та їх оренду. Повноцінний економічний оборот цього ресурсу стане можливим лише після запровадження ринку сільськогосподарських земель, функціонування якого дозволить здійснювати операції купівлі-продажу земельних ділянок, створить умови для руху земель до ефективнішого господаря, підвищить рентабельність сільськогосподарського виробництва в цілому, забезпечить одержання прибутків від використання землі та сприятиме зростанню рівня її ліквідності. За таких умов ціна на угіддя повинна відображати їх ринкову вартість. Затримки із запровадженням ринку сільськогосподарських земель сприяють його розвитку в неорганізованому вигляді і в нерегульованому варіанті.

### ***СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ***

1. Конституція України. Закон України "Про внесення змін до Конституції України" № 2222-IV від 8.12.2004 р. : прийнята на п'ятій сесії Верхов. Ради України 28 черв. 1996 р. – Київ : Велес, 2005. – 48 с.
2. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.
3. Закон України “Про державний земельний кадастр” від 07.07.2011 № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 8, стор. 348, ст. 61
4. Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель»
5. Закон України «Про оцінку земель» 1378-15 – 19.10.2015 р.
6. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442.
7. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 09.01.2003 № 2.
8. Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року: розпорядження Кабінету Міністрів в Україні від 17.06.2009 року. – №743р.// Офіц.вісн.України. – 2009. – № 51. – с.17
9. Наказ Про затвердження примірного договору на проведення оцінки майна та форми акта приймання - передачі звіту з оцінки майна, що перебуває у загальнодержавній формі власності, під час створення підприємства з іноземними інвестиціями 20 липня 1996 року N 813 ( 813-96-п ).
10. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531.
11. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок 1531-2002-п – 21.10.2015 р.
12. Агробізнес України – 2014 // Інфографічний довідник.
13. Андрійчук В. Г. Економіка підприємств агропромислового комплексу: підручник / В.Г. Андрійчук. – К.: КНЕУ, 2013. – 779 с.

14. Богомолова Е.В., Толстых Т.Н. Идентификация потенциала конкурентоспособности предпринимательских структур как резерва // Вестник ТГУ. 2011. № 12. С. 61.

15. Бойко Л. М. Наукові засади організаційного регулювання земельних відносин у сільському господарстві / Л. М. Бойко // Економіка АПК. – 2011. – № 2. – С. 13-18.

16. Будзяк В. М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення / В. М. Будзяк // Економіка АПК. – 2008. – №8. – С. 118–122.

17. Величко В.А. Екологія родючості ґрунтів / Володимир Андрійович Величко. – К. : Аграрна наука, 2010. – 274 с.

18. Витрати та ефективність виробництва продукції в сільськогосподарських підприємствах (моніторинг). Вип. 5. / [Воскобійник Ю. П., Шпикуляк О. Г., Камінський І. В. та ін.]; за ред. Ю. П. Воскобійника. – К.: ННЦ ІАЕ, 2012. – 438 с.

19. Гайдуцький А. П. Інвестиційна привабливість ринку землі в Україні / А. П. Гайдуцький // Економіка АПК. – 2005. – №8. – С. 125–131.

20. Гнаткович О. Д. Еколого-економічні аспекти реалізації ринкових земельних відносин у сільському господарстві / О. Д. Гнаткович // Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка» : збірник наукових праць / ред. кол. : І. Д. Пасічник, О. І. Дем'янчук. – Острог : Видавництво Національного університету «Острозька академія», 2014. – Випуск 26. – С. 28–32.

21. Гривнак К. Застосування нормативно-грошової оцінки землі як бази оподаткування / К. Гривнак // Вісник Міністерства і зборів України. – 2012. – № 30.

22. Горбонос Ф.В. Економіка підприємств : підручник / Ф.В. Горбонос, Г.В Черевко, Н.Ф. Павленчик, А.О. Павленчик – К.: Знання, 2010. – 463 с.

23. Гунченко О. В. Теоретичні та методичні підходи до оцінки процесу концентрації виробництва сільськогосподарських підприємств / О. В. Гунченко

// Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва. Сер. : Економічні науки. - 2013. - № 8. - С. 216-221.

24. Гуторов О.І. Формування, оцінка та ефективність використання ресурсного потенціалу сільськогосподарських підприємств / О.І. Гуторов, І.О. Шарко // Вісник Житомирського національного агроекологічного університету. Серія «Економічні науки». – Житомир, 2010. № 2 (27). Т. 2. – С. 401-410.

25. Дадашев Б.А. Теоретичні і методичні основи визначення економічної ефективності сільського господарства / Бадирхан Абдулмуталимович Дадашев. – С.: Мрія – 1 ЛТД, УАБС, 2003. – 32 с.

26. Дем'яненко М. Я. Проблеми іпотеки сільськогосподарських земель / М. Я. Дем'яненко // Економіка АПК. – 2003. – №2. – С. 98–104.

27. Дем'яненко С. І. Інноваційне зростання – основа стабільності агропромислового комплексу / С. І. Дем'яненко // Наука та інновації. Сільськогосподарські і аграрні технології. – 2005. – Т. 1. – Вип. 1. – С. 87–98.

28. Дивнич А. В. Формування ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств / А. В. Дивнич // Технологический аудит и резервы производства. – 2012. – № 1. – С. 38–43.

29. Другак В. П'ять томів наукових праць / В. Другак // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 6. – С. 44-46.

30. Дорогунцов С. І Екологія: підручник / С. І. Дорогунцов, К. Ф. Коценко, М. А. Хвесик; за ред. С. І. Дорогунцова – К. : КНЕУ, 2005. – 371 с.

31. Економіка виробництва зерна (з основами організації і технології виробництва): монографія / В.І. Бойко, Є.М. Лебідь, В.С. Рибка [та ін.]; ред. В.І. Бойко. – К.: НН.ТД ІАЕ, 2008. – 400 с.

32. Экологическая устойчивость как фактор повышения экономической эффективности использования земельных ресурсов / Л.Г. Долматова, Е.А. Соломкина // Научный журнал Российского НИИ проблем мелиорации, 2012. № 4 (08). С.2–15.

33. Эколого-экономические аспекты устойчивости сельскохозяйственного землепользования / О.А. Ткачева, Е.Г. Мещанинова // Научный журнал Российского НИИ проблем мелиорации. 2013. № 1 (09). С. 169–181.

34. Жулавський А. Ю. Рентна оцінка земельних ресурсів в умовах екологічних обмежень / А. Ю. Жулавський, В. П. Гордієнко // Вчені записки таврійського національного університету. Серія Економіка і управління. – 2011. – Т. 24(63). - № 3. – С. 27 – 32.

35. Збарський В.К., Мацибора В.І. Економіка сільського господарства: Навч. посібник / В.К. Збарський, В.І. Мацибора, А.А. Чалий та ін. – К.: Каравела, 2009. – 264 с.

36. Іванова М. І. Порівняльна характеристика методів оцінки конкурентоспроможності / М. І. Іванова, О. Е. Маркус // Економічний простір. – 2011. – №48/2. – С. 189 – 196.

37. Інноваційні трансформації аграрного сектора економіки : [монографія] / [О. В. Шубравська, Л. В. Молдован, Б. Й. Пасхавер та ін.] ; за ред. д-ра екон. наук О. В. Шубравської ; НАН України, Ін-т екон. та прогнозув. – К., 2012. – 496 с.

38. Інноваційні технології в тваринництві // Журнал "Тваринництво України". – 2014. – № 6.

39. Казьмір, Л.П. Інституціональний підхід у теорії управління землекористуванням. /Л.П.Казьмір //Землеустрій і кадастр. – 2010. – № 2. – С. 28.

40. Калугін О. Ю. Методичні засади впровадження інформаційно–комунікаційних технологій в аграрному секторі / О. Ю. Калугін // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2012. – Вип. 173. Ч. 1. – С. 218–226.

41. Колчанова Е.Е. Предпринимательский потенциал персонала: понятие и эволюция концепций // Аграрный вестник Урала. 2011. № 7. С. 74-77.

42. Комельчик С.Л. Анализ потенциала производственных ресурсов как составляющая анализа ресурсного потенциала организации // Вестник Казанского технологического университета. 2009. № 3. С. 177.

43. Коковіхін С. В. Оптимізація інтегрованого захисту рослин за допомогою використання засобів інформаційних технологій / С. В. Коковіхін, О. В. Макуха, Г. К. Коваленко // Таврійський науковий вісник. – 2011. – Вип. 75. – С. 51–59.

44. Коренюк П.І. Менеджмент навколишнього природного середовища: [монографія] / Петро Іванович Коренюк. – Дніпропетровськ: НГАУ, 2001. – 222 с.

45. Кошкалда І.В. Ефективність використання сільськогосподарських земель у контексті сучасного господарювання / І.В. Кошкалда // АгроІнКом. – 2011. – № 10 – С. 38-43.

46. Корчинська О.А. Ефективність використання сільськогосподарських угідь: теоретичний і практичний аспекти / О.А. Корчинська // Землеустрій і кадастр – 2008 – № 1 С. 52-59.

47. Крачок Л. І. Новітні технології в сільському господарстві: проблеми і перспективи впровадження / Л. І. Крачок // Сталий розвиток економіки. Міжнародний науково-виробничий журнал. – 2013. – № 3.

48. Крисальний О.В. Теоретико — методологічні засади розвитку спеціалізації і сільськогосподарської кооперації в пост реформованому аграрному виробництві // Економіка АПК. — 2007. — 6. — С. 3—

49. Кріп Г. М. Вплив концентрації сільськогосподарського виробництва на його ефективність / Г. М. Кріп // Економіка АПК. – 2005. – № 2. – С. 46–50.

50. Легеза Д. Г. Конкурентоспроможність сільськогосподарських підприємств : монографія / Д. Г. Легеза. – К. : ННЦ ІАЕ, 2011. – 396 с.

51. Макарова В.В. Ефективність використання земельних угідь с.-г. підприємствами / В.В. Макарова // Економічний простір: зб. наук. пр. – 2011. – № 52/1. – С. 284-290.

52. Малік М.Й. Конкуентоспроможність аграрних підприємств: методологія і механізми: [монографія] / М.Й. Малік, О.А. Нужна – К: ННЦІАЕ, 2007. – 270 с.
53. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин - 2012. – 205с.
54. Маталка С. Ф. Управління ефективністю зовнішньоекономічної діяльності підприємств : монографія / С. Ф. Маталка. – Луганськ : Ноулідж, 2011. – 210 с.
55. А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. – К.: Алерта, 2013. – 544 с.
56. Мельник Л.Ю. Концентрація виробництва в сільському господарстві: тенденції і перспективи / Л.Ю. Мельник, П.М. Макаренко // Економіка АПК. – 2002. – № 2.
57. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. - К. Профі, 2007. - 624ст.
58. Меєрс В., Дем'яненко С., Джонс Т., Зоря С. Зона фокуса аграрної політики та розвитку села в Україні; висновки та перспективи для руху вперед. Зб. наук. праць — К: КНЕУ, 2005. 172 с. 4. Онищенко О.М., Юрчишин В.П. Сільський розвиток: основи методології та організації // Економіка України. — 2006. — № 10. — С. 4—13.
59. Мельникова М.В. Производственно – хозяйственные комплексы в экономике Украины: Монография /М.В.Мельникова – НАН Украины. Ин-т экономики пром-сти, Ин-т экономико- правовых исслед.- Донецк: Изд-во «Ноулідж», 2010.– 260с.
60. Музика Н. М. Формування інвестицій в аграрному секторі України / Н. М. Музика, О. Ф. Ковалишин // Вісник Львівського національного аграрного університету. – 2011. – № 4. – С. 1-4.



61. Мусаєва А. К. Державний земельний банк як регулятор ринку землі / А. Мусаєва // Економіка АПК. – 2010. – № 4. – С. 171-175.
62. Науменко І. В. Інноваційно-інвестиційна стратегія розвитку матеріально-технічної бази сільського господарства Харківської області / Науменко І. В. // Науковий вісник Херсонського державного університету. – 2014. – Вип. 4. – С. 42-47.
63. Основи економіки землекористування / І.О.Новаковська. – К.: ВЦ «Просвіта», 2013. – С.С. 95-105.
64. Оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения / В.И. Савкин, В.И. Савкин // Вестник ОрГАУ, 2011. С. 27–33.
65. Петров В. М. Технічне забезпечення інноваційних технологій у рослинництві / В. М. Петров // Економіка АПК. – 2013. – № 2. – С. 100.
66. Попадюк О.М. Ефективність використання земель сільськогосподарського призначення в аграрних підприємствах / О.М. Попадюк // Економіка АПК – 2010 - № 8 – с 135-140
67. Плюсы и минусы трех технологий – какая технология перспективней. Отвальный плуг, Mini-Till, No-Till. // Журнал "Зерно". – 2013 - №2.
68. Прикладна економіка: Навчальний посібник / Б.О. Язлюк, Р.Б. Гевко, Ю.В. Дзядикевич, А.М. Бутов. – Тернопіль: Крок, 2016. - 288 с.
69. Радомський С. С. Вдосконалення використання земель сільськогосподарського призначення в аграрному секторі Закарпатської області : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук / С. С. Радомський. – Львів, 2010. – 22 с.
70. Ресурсный потенциал экономического роста / под ред. М.А. Комарова, А.Н. Романова. М.: Путь России, 2002. С. 218.
71. Романська Д. П. Формування інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування в умовах трансформації земельних відносин : автореф. дис. на здобуття наук ступеня канд. екон. наук / Д. П. Романська. – К., 2010. – 22 с.

72. Рожманов В. Формування земельних відносин в інвестиційному процесі / В. Рожманов // Економіст. – 2005. – №5. – С. 70–73.

73. Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року: розпорядження від 17 червня 2009 р. № 743-р.

74. Святохо Н.В. Теоретические аспекты понятия «ресурсный потенциал» // Культура народов Причерноморья. 2009. № 161. С. 142.

75. Сільське господарство України 2010: Статистичний збірник [Текст] / за ред. Ю. М. Остапчука. – К. : Державна служба статистики України, 2011. – 384 с.

76. Социально - экономическая эффективность реализации потенциала сельских территорий / Н.И. Прока, А.В. Деулина // Вестник ОрГАУ 2011. С. 22–27.

77. Социально-экономическое развитие сельских территорий Алтайского края: опыт и проблемы / П.М. Першукевич, Г.М. Гриценко // Достижения науки и техники АПК. 2011. № 6. С. 11–14.

78. Смагин Б.И. Методики оценки ресурсного потенциала в аграрном производстве // Достижения науки и техники АПК. 2003. № 2. С. 43.

79. Система нульового обробітку землі // Український журнал з питань агробізнесу "Пропозиція". – 2015. – № 1.

80. Системні помилки при проведенні експертної грошової оцінки земельних ділянок при застосуванні методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок / Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. // Землеустрій і кадастр. — 2013. — №2.

81. "Стрип - тілл": шляхом проб і помилок // Український журнал з питань агробізнесу "Пропозиція". – 2015. – № 2.

82. Ступень М. Г. Впровадження єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок та нерухомого майна/ М. Г. Ступень, Л. Ф. Кисіль // Економіка АПК. – 20011. – №9. – С.23-26.

83. Сучасна земельна політика України / А. Д. Юрченко, Л. Д. Греков, А. М. Мірошніченко, А. В. Кузьмін. – К.: Інтертехнологія, 2009. – 260 с.
84. Теоретические подходы формирования устойчивого развития сельских территорий / Н.М. Едренкина // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. 2015. № 7 (129). С. 169–176.
85. Ткаченко О. М. Геопросторова складова інформаційно–аналітичної системи у галузі рослинництва / О. М. Ткаченко // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2013. – Вип. 184. Ч. 1. – С. 150–157.
86. Тонюк М. О. Становлення ринку землі в перехідний період аграрної економіки / М. О. Тонюк // Економіка АПК. – 2005. – №11. – С. 132–137
87. Тонюк М. О. Трансформація відносин власності на землю та землекористування як передумова становлення земельного ринку в Україні / М. О. Тонюк // Економіка АПК. – 2005. – №4. – С. 69–75.
88. Терещенко В.К. Теоретичні засади ефективного функціонування сільськогосподарських підприємств ринкового типу / В.К. Терещенко, В.А. Ткачук, Є.В. Милованов; за ред. В.К. Терещенка // Формування ринкового механізму в аграрній секторі АПК. – К.: Нічлава, 2002. – С. 7–22.
89. Третяк А. М. Антологія земельних відносин, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель та економіки землекористування в Україні : вибрані твори : в 5 т. – Т. 1 : Землеустрій / А. М. Третяк ; упоряд. В. М. Другак. – К. : ТОВ “ЦЗРУ”, 2009. – 550 с.
90. Українська модель аграрного розвитку та її соціоекономічна переорієнтація : наук. доп. / [О.М.Бородіна, В.М.Геєць, А.О.Гуторов та ін.]; за ред. В.М.Гейця, О.М.Бородіної, І.В.Прокопи ; НАН України, Ін-т екон. та прогнозів. – К., 2012. – 56 с.
91. Устойчивость и резервы ландшафтной экологической системы / В.Д. Постолов, А.В. Турьянский, А.В. Белоусов // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2014. № 3 (42). С. 272–276.

92. Фаевская Т.М. Управление ресурсным потенциалом предпринимательских структур // Вестник Калининградского юридического института МВД России. 2010. № 1. С. 42.

93. Федоров М. М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2010. – №5. – С. 73–78.

94. Федоров Р. Як залучати прямі іноземні інвестиції : практ. посіб. [для українських міст та районів] / Федоров Р., Осовець О. – К. : ПРООН, 2013. – 128 с.

95. Харченко О.В. Ресурсне забезпечення та шляхи оптимізації умов вирощування сільськогосподарських культур у Лісостепу України [монографія] / Олег Васильович Харченко. – С.: Університетська книга, 2005. – 342 с.

96. Шарий Г. Державне управління землями сільськогосподарського призначення: що заважає високоефективно використовувати та надійно охороняти їх? / Г. Шарий // Землевпорядний вісник – 2010 - № 5 – с 12-19.

97. Шпичак О.М. Реальна оцінка економічного стану АПК України як необхідна передумова виходу його з кризи / О.М. Шпичак // Економіка АПК – 2007. – № 5. – С. 24-28.

98. Шатрова А.П. Алгоритм внедрения методики оценки ресурсного потенциала предприятия сферы услуг // Проблемы современной экономики. 2009. № 3. С. 393.

99. «Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні». Аналітична записка» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua/articles/981/>.

100. Юшкевич О.О. Сталий розвиток сільськогосподарських підприємств: екологічний аспект. // Экономика Крыма. – 2011. №2 (35) – С.11.