



Економіка і менеджмент

# *Вісник*

Сумського  
національного  
аграрного  
університету

Науковий журнал

**2011**

**3(45)**



НАУКОВИЙ ЖУРНАЛ  
Випускається з 1996 року  
Реєстраційне свідоцтво  
КВ № 8217 від 16.12.2003 р.

# Вісник

Редакційна рада  
**Ладика В. І.**, доктор  
сільськогосподарських наук,  
професор, академік НААНУ,  
головний редактор  
**Фотіна Т. І.**, доктор ветеринарних  
наук, професор,  
заступник головного редактора  
**Подгаєцький А. А.**, доктор  
сільськогосподарських наук,  
професор  
**Власенко В. А.**, доктор  
сільськогосподарських наук,  
професор

**Михайлова Л. І.**, доктор  
економічних наук, професор,  
редактор;

**Мішенін Є. В.**, доктор економічних  
наук, професор,  
заступник редактора;

**Борисова В. А.**, доктор  
економічних наук, професор;

**Кравченко С. А.**, доктор  
економічних наук, професор;

**Месель-Веселяк В. Я.**, доктор  
економічних наук, професор;

**Олійник О. В.**, доктор  
економічних наук, професор;

**Соколов М. О.**, доктор економічних  
наук, професор;

**Федоров М. М.**, доктор економічних  
наук, професор;

**Чупис А. В.**, доктор економічних  
наук, професор;

**Жмайлов В. М.**, кандидат  
економічних наук, доцент

**Клецова Н. В.**, кандидат  
економічних наук, доцент,  
відповідальний секретар серії

Відповідальний секретар журналу:  
**Данько Ю. І.**

СУМСЬКОГО НАЦІОНАЛЬНОГО АГРАРНОГО УНІВЕРСИТЕТУ  
СЕРІЯ "Економіка і менеджмент"

ВИПУСК 3 (45), 2011

## УПРАВЛІННЯ ЕКОНОМІКОЮ: ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА

- Михайлова Л.І., Королькова Д.В.** Управління трансакційними витратами у зовнішньоекономічній діяльності підприємств 3  
**Васенко В.К., Гребіник В.В.** Суть тіньової економіки та шляхи її подолання в Україні 7  
**Строченко Н.І.** Кластеризація – як основний механізм відродження сільськогосподарського виробництва 10  
**Смоляров Г.А., Виганійло С.М.** Інформаційне забезпечення планової діяльності підприємств АПК 13  
**Чудасва І.Б.** Командний менеджмент технопарку, як важлива передумова його ефективного функціонування 18  
**Бессідіна Г. Є.** Оцінно-ситуаційний аналіз соціальних параметрів якості управління персоналом 22  
**Атаманець Н.І.** Теоретичні аспекти формування системи управління підприємством та керівника сучасного типу 27  
**Василиха Н.В.** Регіональна політика як чинник ефективного розвитку ринку туристичних послуг 31  
**Лук'янова О. Ю.** Використання різних методів і процедур управління проектами при рішенні завдань впровадження процесно-орієнтованого менеджменту (для підприємств будівництва) 35  
**Додонов С.В., Додонова М.В.** Оцінка ролі контролінга в управлінні підприємством 40

## ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ АГРОГОСПОДАРЮВАННЯ

- Макаренко П.М., Пілявський В.І.** Організація функціонування та корпоративного управління агрохолдингів 44  
**Волошко Т.М.** Оцінка делової активності птицеводческих підприємств АР Крим 48  
**Ничик А.В.** Удосконалення механізмів організації ефективного ветеринарного бізнесу 52  
**Поліщук О.О.** Економічна ефективність виробництва овочів 56  
**Прудун В.В.** Терминологический аппарат исследования процесса формирования и использования необоротных активов предприятий 58  
**Іванишин В.В.** Вторинний ринок сільськогосподарської техніки та перспективи його розвитку в Україні 61  
**Харченко О.В., Прасол В.І., Ільченко О.В., Мартиненко В.М.** Собівартість продукції як чинник визначення критичної ціни на добрива 64

## ЗОВНІШНЬОЕКОНОМІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ ТА ІНТЕГРАЦІЙНІ ПРОЦЕСИ

- Бородіна О.С.** Основні засади управління сільським розвитком в Україні на етапі підготовки до асоційованого членства в Європейському Союзі 68  
**Лісова Л.О.** Зовнішня торгівля з країнами ЄС: стан та перспективи реалізації європейських та євроатлантичних пріоритетів у Сумській області 70  
**Михайлов А.М., Костик О. В.** Розвиток зовнішньоекономічної діяльності в АПК Сумської області 74  
**РЕГУЛЮВАННЯ ІННОВАЦІЙНО-ІНВЕСТИЦІЙНОГО РОЗВИТКУ**  
**Турчіна С.Г., Тригуб Л.А.** Особливості формування інституційного середовища у сфері інтелектуальної власності 80



|  |   |
|--|---|
| Згідно з постановою ВАК<br>від 14. 04. 2010 р. № 1-05/3<br>серію «Економіка і менеджмент»<br>наукового журналу «Вісник<br>Сумського національного аграрного<br>університету»<br>визнано фаховим виданням | Мазій І.М. Особливості інвестиційно-інноваційної діяльності в агро-<br>промисловому комплексі Сумщини 85  |
| СЕРІЇ<br>наукового журналу<br>«Вісник Сумського національного<br>аграрного університету»   | Тарасенко Ю. І. Інноваційні напрямки подолання кризового стану в<br>інвестиційній діяльності підприємств агропромислового комплексу<br>України 89                                     |
| ЕКОНОМІКА ТА МЕНЕДЖМЕНТ  | Сафонов В.А. Ретроспективний погляд на критеріальну оцінку<br>нововведень в управлінні сільськогосподарськими<br>підприємствами 94  |
| ВЕТЕРИНАРНА МЕДИЦИНА   | <b>ФІНАНСОВИЙ МЕХАНІЗМ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА</b>  |
| БУДІВНИЦТВО  | Майданевич П.М. Активізація страхової діяльності в підприємствах<br>аграрного сектору 99  |
| ТВАРИННИЦТВО   | Бунчук Н.А. Организация системы учета затрат как функции<br>управления затратами предприятия 101  |
| МЕХАНІЗАЦІЯ ТА АВТОМАТИЗАЦІЯ   | Клєцова А.М. Адміністрування податків за податковим кодексом<br>України 105   |
| ВИРОБНИЧИХ ПРОЦЕСІВ  | Черниш О.В., Тищенко С.В. Моделювання та розробка системи<br>управління кредитними ризиками 111   |
| АГРОНОМІЯ І БІОЛОГІЯ   | Калашнікова Т.В. Фінансовий стан підприємства: сутність та<br>оцінка 115  |
|  | <b>СОЦІАЛЬНА ТА ЕКОЛОГІЧНА ЕКОНОМІКА</b>  |
| Друкується згідно з рішенням вченої<br>ради Сумського національного<br>аграрного університету  | Гуторов О.І. Стратегічні імперативи трансформації власності на<br>землю та землекористування в контексті сталого розвитку 119   |
| (Протокол № 7 від 28.02.11 р.)   | Ровдич Н. Л. Оцінка еколого-економічного стану земельних ресурсів<br>Сумської області 124   |
| Адреса редакції<br>40021, м. Суми, вул. Кірова 160<br>Телефон: (0542) 22-24-48,<br>22-25-70,<br>21-34-34, 21-34-22<br>Додатковий 218   | Stoyanets N. The integrated sustainable rural development strategy 128  |
| Підписано до друку 20.03.2011 р.<br>Папір офсетний<br>Формат 60х84 1/8<br>Гарнітура "Arial". Друк різнограф<br>Ум. друк. арк.15.7<br>Тираж 300 прим.<br>Замовлення №10                                   | Кравчук І. І. Організаційно-економічні аспекти розвитку соціально-<br>орієнтованого агрогосподарювання 131  |
| Відповідальність за точність<br>наведених фактів, цитат та ін. лягає<br>на авторів опублікованих<br>матеріалів.  | Бабак О.П. Організація використання землі та нерухомості населених<br>пунктів в умовах ринкової економіки 136   |
| Передрук матеріалів журналу тільки<br>з дозволу редакції.<br>Друкується в авторській редакції  | Стойко Н.Є., Ткачук Л.В. Просторові засади підвищення<br>продуктивності ведення домогосподарств 139   |
| © Сумський національний<br>аграрний університет  | Черечон О. Формування розмірів землекористування у приміській<br>зоні 142   |
|  | Цвігун І.А. Демографічні аспекти виникнення депресивності 147   |
|  | Пармакли Д. М., Бахчиванжи Л. А. Экономическая эффективность<br>использования сельскохозяйственных земель<br>(современный взгляд) 151   |
|  | Самодай В. П. Определение зависимости цены земель<br>сельскохозяйственного назначения от изменения условий влияния на<br>дифференциальную ренту величины рентиобразующих факторов 156 |
|  | Несторенко Г.Б., Бушко В.З. Основні проблеми земельних відносин<br>на ринку земель сільськогосподарського призначення 162   |
|  | <b>ПРАЦІ ЗАКОРДОННИХ АВТОРІВ</b>  |
|  | Svoboda P., Burian S. Nuclear energy in the Czech Republic, the<br>electricity need and production 166  |
|  | Бунь А.В. Интенсификация контрольной функции бухгалтерского учета<br>с помощью регламентов бухгалтерского учета 172   |
|  | Вегера С.Г. Экономическая сущность и классификация улучшений<br>земельного участка как объекта бухгалтерского учета 176   |
|  | <b>АНОТАЦІЇ</b> 182   |
|  | <b>Автори випуску</b> 195   |



При известных значениях условно-постоянных и переменных затрат и цены реализации продукции часто возникает необходимость определить уровень урожайности, который обеспечит заданный выход прибыли с 1 га. Для этого следует воспользоваться выражением, полученным путем преобразования формулы 5:

$$q = \frac{FC + P}{P - AVC}, \text{ грн/га} \quad (10)$$

Если же следует определить уровень урожайности, обеспечивающий заданную рентабельность реализованной продукции, необходимо использовать следующую формулу (разработана Д.М. Пармакли):

$$q = \frac{(1 + R) \cdot FC}{P - (1 + R) \cdot AVC}, \text{ ц/га} \quad (11)$$

Как известно, коэффициент рентабельности ( $R$ ) реализованной продукции определяют из выражения:

$$R = \frac{P - Z}{Z}$$

Подставляя вместо себестоимости продукции ( $Z$ ) выражение  $\frac{FC}{q} + AVC$  (формула 1), получим уравнение 11.

Следовательно, уровень рентабельности, равный 25% ( $R=0,25$ ), согласно формулы 11, может обеспечить урожайность (назовем ее «бронзовой»):

$$q = \frac{1,25FC}{P - 1,25AVC}, \text{ ц/га} \quad (12)$$

Тогда, «серебряная» урожайность, обеспечивающая 50% ( $R=0,5$ ) уровня рентабельности:

$$q = \frac{1,5FC}{P - 1,5AVC}, \text{ ц/га} \quad (13)$$

«Золотая» урожайность ( $R = 1,0$ ):

$$q = \frac{2FC}{P - 2AVC}, \text{ ц/га} \quad (14)$$

Выражение 14 показывает, при каком уровне урожайности достигается равенство прибыли с 1 ц продукции и себестоимости, т.е. какая урожайность обеспечивает стопроцентную рентабельность.

Зная цену реализации и удельные затраты продукции, используя формулу 14, можно выявить границу интенсификации – предел наращивания условно-постоянных затрат на 1 гектар посевов, позволяющих довести урожайность до «золотого» уровня:

$$FC_{\max} \leq \frac{q(P - 2AVC)}{2}, \text{ грн/га} \quad (15)$$

Аналогично находим предел наращивания удельных затрат, обеспечивающих равенство прибыли и себестоимости единицы продукции:

$$AVC_{\max} \leq \frac{q \cdot P - 2FC}{2q}, \text{ грн/ц} \quad (16)$$

**Выводы.** Полученные в ходе исследования математические зависимости позволяют решать важные управленческие задачи, в частности установить, какой уровень урожайности той или иной культуры должен быть достигнут для обеспечения определенного размера прибыли с 1 га и уровня рентабельности, если известны условно-постоянные и переменные затраты, а также цена реализации продукции. Таким образом, внедрение в практику менеджмента современных отечественных предприятий элементов концепции управления затратами позволит существенно повысить эффективность управления землепользованием и достичь существенного повышения землеотдачи. Изложенная методика расчета позволяет решать вопрос о целесообразности возделывания сельскохозяйственной культуры и возможности обеспечения необходимого уровня рентабельности при данной технологии.

#### Литература:

1. Пармакли Д.М. Экономический потенциал земли в сельском хозяйстве. Монография. / Д.М. Пармакли – Ch.:ASEM, 2006.
2. Пармакли Д.М., Бабий Л.И. Аграрная экономика. Учебник. / Д.М. Пармакли, Л.И. Бабий. – Chişinău, 2008.

УДК 332.63+332.68

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАВИСИМОСТИ ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОТ ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ВЛИЯНИЯ НА ДИФФЕРЕНЦИАЛЬНУЮ РЕНТУ ВЕЛИЧИНЫ РЕНТООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Самодай В. П.

В статье были исследованы зависимости величины дифференциальной ренты от варьирования рентообразующих факторов, характерных для величины цены земель сельскохозяйственного назначения. Был установлен порядок для определения стоимости земель сельскохозяйственного назначения, составлен соответствующий алгоритм.



**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Приступати к формированию рынка купли-продажи земли и ее приватизации можно лишь после стоимостной оценки природно-ресурсного потенциала страны по мировой и внутренней конъюнктуре цен и постановке природных ресурсов по единому оценочному критерию на государственный баланс и балансы субъектов деятельности.

Установление оценки земель сельскохозяйственного назначения является сложной комплексной проблемой. В одном аспекте, земля является средством производства, в другом – источником доходов; имеет природное происхождение и ограниченное обращение. Оценка земель сельскохозяйственного назначения важна не только для рыночных отношений, но и для эффективного использования природно-ресурсного потенциала в целом.

До этого времени конкретных фактических системных исследований и рекомендаций относительно формирования цены на землю не было. На данный момент таким критерием является капитализированная рента, дифференциальный рентный доход, дающий представление о налогооблагаемом потенциале. Рентные платежи до сих пор не стали основной доходной статьей бюджета. Методы исчисления ресурсных платежей тяготеют к уравнильным шаблонам и имеют мало общего с теорией ренты.

**Цель статьи** – определение влияния на цену земель сельскохозяйственного назначения, изменения условий воздействия на дифференциальную ренту рентообразующих факторов.

Мы не ставим перед собой задачи точного определения дифференциальной ренты как текущего показателя, мы определяем, каким образом дать соответствующий инструментарий для вычисления стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Мы не определяем константу, а определяем динамику, процесс влияния на величину цены земель дифференциальной ренты, в частности рентообразующих факторов.

**Результаты исследования.** Вопрос формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения является сложным не только экономическим, но и политическим фактом. Земельная реформа идет в Украине около 20 лет. Мы понимаем, что в случае отсутствия рынка какого-либо ресурса, сложно составить обоснованное представление о цене этого ресурса. Если отсутствие рынка земли осложнено еще и возможностью получить землю бесплатно, в рамках закрытых процедур, без действенного судебного контроля, без ориентира на перспективные планы использования земель, то становится ясно, что прозрачный эффективный земельный рынок не появится в стране до полного «внерыночного» перераспределения «основного национального богатства» [6]. Противники рынка игнорируют вывод,

извлеченный Европейскими странами из своего опыта: отсутствие земельного рынка существенно ограничивает способность страны производить национальный доход [9].

Важно отметить, что формирование и начало функционирования полноценного рынка земель на Украине продолжается. Созданы предпосылки для использования земли, как основного средства производства в экономическом обороте, включение внутренних и внешних инвестиций, повышение эффективности землепользования. Во время реформы были усовершенствованы экономические механизмы регулирования земельных отношений, получила дальнейшее развитие нормативная и экспертная оценка земель сельскохозяйственного назначения, начал формироваться рынок земель.

Закон Украины «Об оценке земель» (11 декабря 2003 года № 1378 – IV), направленный на регулирование отношений, связанных с процессом оценки, обеспечения проведения оценки земель, с целью защиты законных интересов государства и других объектов правоотношений в вопросах оценки земель, информационного обеспечения налогообложения и рынка земель.

Основанием для осуществления оценки земель сельскохозяйственного назначения (бонитировки почв, экономической оценки земель и нормативной денежной оценки земельных участков) (рис. 1) – является решение исполнительного совета или органа местного самоуправления. Данные бонитировки почв являются составной частью государственного земельного кадастра и основой осуществления экономической оценки сельскохозяйственных угодий и учитываются при определении экологической пригодности почв для выращивания сельскохозяйственных культур, а также ущербов сельскохозяйственного производства.

Нормативная денежная оценка земельных участков используется для определения размера земельного налога, государственной пошлины при обмене, арендной платы за участки государственной и коммунальной собственности, ущерба сельскохозяйственного производства, при разработке показателей и механизмов экономического стимулирования рационального использования и охраны земель.

Денежная оценка земли, то есть цена, по которой ее можно было бы купить или продать, необходима при участии земли в рыночных отношениях. Наибольшее распространение в настоящее время получили такие методы оценки земли, как рыночный, доходный и затратный.

Метод прямого сравнения рыночных продаж применим для сформировавшегося рынка земельных участков, так как требует достаточно полной информации о подобных сделках. Под рыночной стоимостью земельного участка сельскохозяйственного назначения понимают наибо-



лее вероятную цену продажи участка на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях в интересах покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств. Такой метод можно использовать для

оценки приусадебных, садовых, огородных участков, то есть того сегмента земельного рынка, который в настоящее время является достаточно развитым.

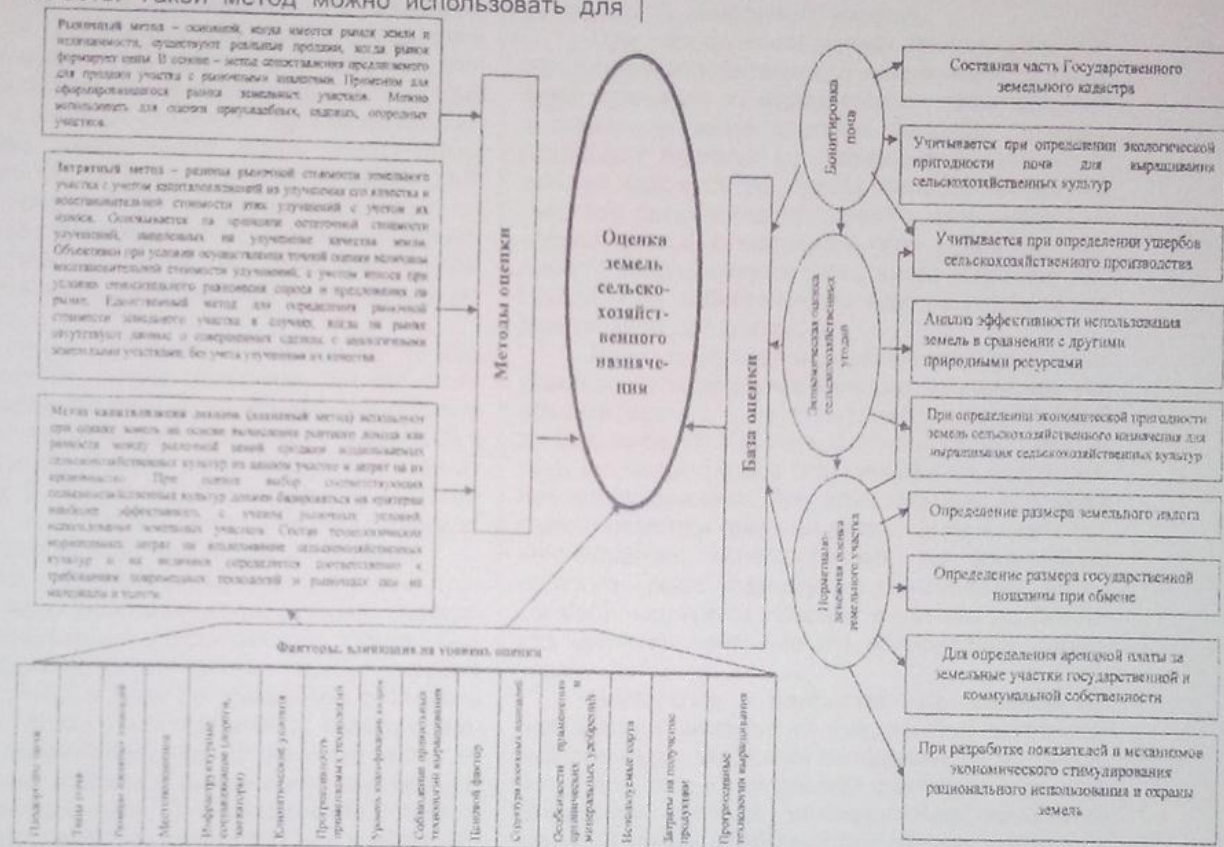


Рис. 1. Оценка земель сельскохозяйственного назначения

Относительно затратного подхода к определению стоимости земельного участка то он основывается на принципе остатка. Этот метод приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и их износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке. Ограниченность затратного метода заключается в том, что он дает необъективную оценку стоимости объектов недвижимости. Метод является единственным для определения рыночной стоимости собственного земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют данные о сделках с аналогичными участками без улучшений.

Необходимо отметить, что применение метода капитализации доходов (доходного метода) требует детального анализа финансового и физического состояния объекта, экономических условий и тенденций, а также привлечения таких расчетных инструментов, как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и других. Доходный метод может быть реализован

при оценке земель сельскохозяйственного назначения, когда рента исчисляется исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных культур, наиболее эффективных с точки зрения рынка, и технологических нормализованных затрат на их возделывание, оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

Так, как сделок купли-продажи с землями сельскохозяйственного назначения недостаточно, а, следовательно, и недостаточно информации о ценах земельных участков, то доходный метод является единственно возможным для оценки сельскохозяйственных угодий. Его используют при оценке земель сельскохозяйственного назначения, рента (дифференциальная, монополия, абсолютная) при этом исчисляется как разность между рыночной ценой продажи возделываемых сельскохозяйственных культур и затрат на их производство.

С трактовкой о дифференциальной ренте, как основой для установления цены на земли сельскохозяйственного назначения следует со-



гласиться. Но если брать практическую сторону этого вопроса, то необходимо предложить анализировать динамику цены земель сельскохозяйственного назначения.

Проблему динамической оценки земли, учитывающей влияние различного уровня интенсивности производства, впервые выделил как предмет исследования И. Б. Загайтов. «Особенно важно добиться того, чтобы экономическая оценка земли была динамичной, учитывающей влияние на ее продуктивность и доходность уровня интенсивности ведения хозяйства на различных участках, эффективность добавочных вложений в землю. Более того, только динамическая оценка земли может иметь практический смысл, так как дифференциация сельскохозяйственных предприятий по уровню интенсивности производства велика даже в пределах административного района, а влияние добавочных вложений на изменение качества земли значительно» [2].

Но, такая трактовка динамичной оценки земли является далеко неполной, так как понятие динамичности далеко не исчерпывается учетом эффективности дополнительных вложений в земледелие. Проблему, в этом аспекте рассматривал еще Р. Джонс [1]. Динамика продуктивности земли, а соответственно, и ее оценки может иметь несколько взаимосвязанных аспектов:

1. это учет фактора времени, который проявляется через всеобщий закон экономии времени, предполагающий обесценивание отсроченного эффекта, или, то же самое, – более высокую оценку настоящих благ по сравнению с благами будущими. Блага (имеются в виду только вещественные потребительные стоимости) есть не что иное, как предметы личного или производственного потребления. При соединении с живым трудом в процессе производства они в итоге образуют новую потребительную стоимость;

2. динамика продуктивности земли проявляется в изменении структурных связей внутри производственной системы, в том числе в связи с совершенствованием техники, технологии и т.д. Сюда же следует отнести и неодинаковую эффективность дополнительных капитальных вложений;

3. составляющей динамики экономических достоинств земли является изменение параметров внешней по отношению к земледелию системы. Имеются в виду не только сдвиги, обусловленные инновациями и ростом производительности труда, но и новые потребности человека, а также новое состояние, и тенденции в природной среде.

Динамика и движение рентного дохода очень сильно зависят от ряда факторов, посредством которых проявляются особенности оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения. Следует учитывать особенности зе-

мельных участков сельскохозяйственного назначения как объекта оценки в частности природной составляющей. Это значит, что природно-климатические условия определяют тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, а также выбор наилучших или наиболее доходных культур, влияют на выход валовой продукции и в конечном счете на величину земельной ренты, а затем, как следствие, – на стоимость земельного участка.

При определении оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения необходимо учитывать технологические свойства, проявляющиеся через условия рельефа, которые оказывают влияние на урожайность сельскохозяйственных культур, продуктивность земельных участков сельскохозяйственного назначения, на возможности многоцелевого (или ограничено целевого) использования земельного участка и тем самым – на себестоимость единицы сельскохозяйственной продукции.

Важным является особенность земельных участков сельскохозяйственного назначения как объекта оценки в частности экономической составляющей. Это значит, что необходимо учитывать законодательное ограничение на разрешенное использование. При этом главным условием оценки остается принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, на применение которого, кроме упомянутого ограничения, должны быть наложены условия и учтены особенности сельскохозяйственного зонирования территории.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка под сельскохозяйственными угодьями складывается из разработки для него оптимальной структуры посевных площадей, дающей максимальную земельную ренту. В числе особенностей оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения в части экономической составляющей можно выделить местоположение, которое в значительной степени влияет на стоимость и которое позволяет получить более адекватный результат, отражающий реальную стоимость. Под местоположением земельного участка в данном контексте понимают его местонахождение по отношению к рынкам сбыта или пунктам реализации произведенной сельскохозяйственной продукции; базам снабжения промышленными материальнотехническими средствами, необходимыми для ведения сельскохозяйственного производства; городам, влияющим на состояние производственной и социальной инфраструктуры, а также на плотность (численность) населения в зонах влияния рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, к которым тяготеют хозяйства [3].

Несмотря на большое количество факторов, формирующих стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения, все они в



итоге проявляются в нескольких показателях, а именно – земельной ренте и рыночной стоимости земельного участка [5].

Регулирование стоимости земель сельскохозяйственного назначения осуществляется согласно Конституции Украины (254 к/96 – ВР), Земельного кодекса Украины (2768 – 14), Закона Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессионально оценочной деятельности в Украине» (2658 – 14), Законов Украины и других нормативно-правовых актов, государственных стандартов, норм и правил.

Важнейшим методическим принципом, без которого подход к определению цены земли невозможен, является: учет факторов составляю-

щих дифференциальную ренту, еще более актуально учет подходов к прогнозированию динамики рентного дохода, а еще более значимо прогнозирование динамики изменения направления факторов ее определяющих. На величину дифференциальной ренты оказывают влияние состав сельскохозяйственных угодий, размеры посевных площадей, уровень урожайности сельскохозяйственных культур, а также состояние и плодородие грунтов, возможность обеспечения органическими и минеральными удобрениями, использование прогрессивных технологий выращивания с применением высокоурожайных сортов, производительность мелиорационных земель и т.п.

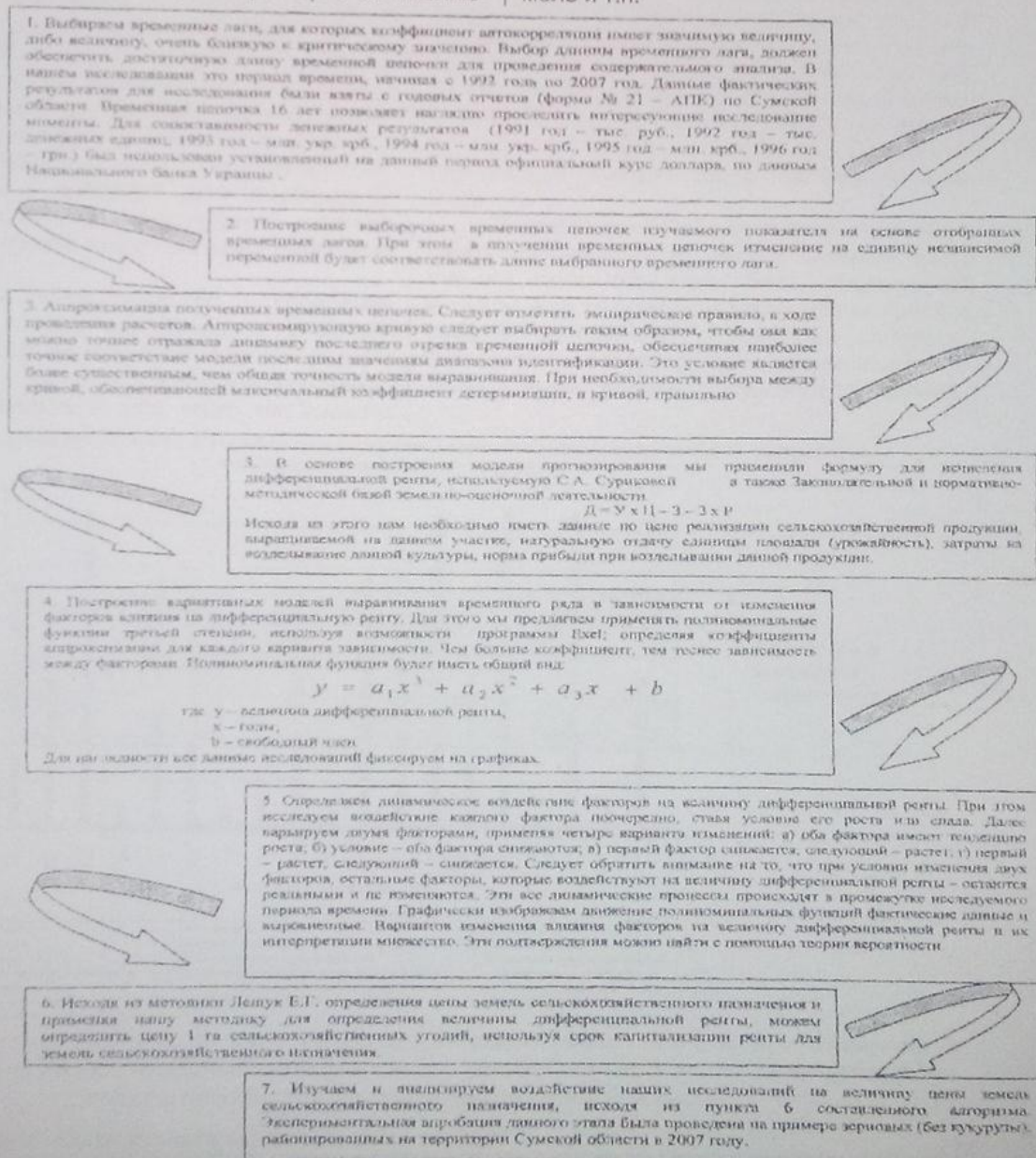


Рис. 2. Алгоритм построения прогноза влияния факторов составляющих величину дифференциальной ренты на цену земель сельскохозяйственного назначения



Следует отметить целый ряд социально-экономических факторов, которые существенно влияют на ценность земли: плотность населения, уровень развития производительных сил; а также природные: недра земли, ассимиляционный потенциал совокупной экосистемы, частью которой является земля. Характер воздействия этих групп факторов неодинаков: если природные прямо повышают ценность земли, то воздействие социально-экономических факторов более сложное, часто неоднозначное. Это связано с динамикой потребительских стоимостей земли – с интенсификацией землепользования или ростом населения земли не только удовлетворяет потребности большего круга людей, но и полнее проявляет свой потенциал. Вместе с тем, за определенным пределом интенсификации производства и плотности населения могут уменьшаться не только экономические показатели, но социальные и экологические. От уровня развития производительных сил решающим уровнем зависит реализация потребительских стоимостей земли. Специальный пофакторный учет величины ценности земли заслуживает внимания и рассмотрение его динамики, влияния на величину дифференциальной ренты на ее изменения имеет существенное значение при определении оценки земель сельскохозяйственного назначения и в целом оценки всего природно-ресурсного потенциала.

Как было ранее отмечено, определение рыночной цены земли основывается на вычислении земельной ренты, выступающей в роли вклада земли в валовой доход сельскохозяйственного производителя для этого необходимо

рассмотреть алгоритм расчета рыночной цены земли. Прежде чем перейти к более детальной характеристике алгоритма, следует обратить внимание на объект исследования как организационную систему, которая взаимодействует с системой более высокого уровня. Актуально было бы провести детальную структуризацию объекта исследования, позволяющую представить его в виде иерархической совокупности связанных друг с другом подсистем и изучать внутренние и внешние связи этих подсистем друг с другом. В случае, если система управления в соответствии с требованием построенной модели работает неэффективно необходимо осуществить перестройку.

При построении алгоритма необходимо соблюдать следующую последовательность реализации этапов (рис. 2):

Предлагаемый алгоритм построения прогноза влияния факторов составляющих величину дифференциальной ренты на цену земель сельскохозяйственного назначения отличается простотой реализации (доступна реализация в Excel) и универсальностью с точки зрения его использования на различных уровнях управления (хозяйствующий субъект, район, область, государство).

Разработанные методические подходы к прогнозированию цены земель сельскохозяйственного назначения могут быть определенным вкладом в формирование методологии проектирования экономически устойчивого сельскохозяйственного производства с оптимальным использованием природно-ресурсного потенциала.

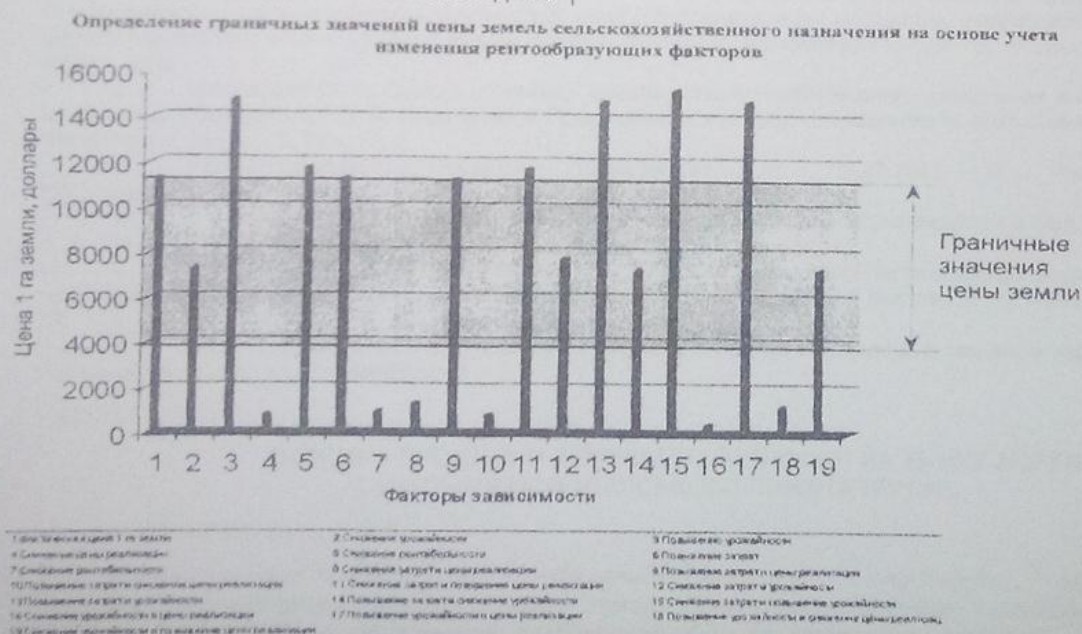


Рис. 3. Определение зависимости цены земель сельскохозяйственного назначения от изменения условий влияния на дифференциальную ренту величины рентообразующих факторов на примере возделывания зерновых (без кукурузы) по Сумской области



**Выводы.** Реальную цену на земли сельскохозяйственного назначения может сформировать только рынок. Следует отметить, что рыночная система продажи сельскохозяйственных земель на Украине не работает. Мы лишь приведем прогнозы и расчеты цены на земли сельскохозяйственного назначения. Определение конкретной величины дохода не есть самоцелью нашего исследования. При апробации исследования определяется направление движения рентного дохода и цены земли в зависимости от изменяющихся факторов.

Граничные значения цены определенной категории земель зависят от динамики изменений рентообразующих факторов. Для земель сельскохозяйственного назначения, на которых выращивают зерновые (без кукурузы), районированные на территории Сумской области, граничные значения денежной оценки 1 га в пределах 11260 – 4000 долларов (рис. 3). В отличие от существующих подходов, исследования позволяют определить экономически обоснованную денеж-

ную оценку с использованием ее граничных значений.

Данную методику можно использовать при определении залоговой цены земли для отдельного сельскохозяйственного предприятия, рассчитывая долю участия земли в создании добавленной стоимости, а также при осуществлении сделок купли – продажи земельных участков, выделенных в счет земельных долей.

Идея заключается не в определении фиксированной величины дифференциальной ренты, а в выявлении зависимости влияния факторов на цену земель сельскохозяйственного назначения. Этот динамический подход необходим и для прогнозирования возможных тенденций. Решение данной задачи призвано способствовать рациональному использованию и сохранению плодородия земель сельскохозяйственного назначения и повышению эффективности использования природно-ресурсного потенциала в целом. А это есть в определенной степени инструментарий, как одна из определяющих основ для принятия решений наших аналитиков.

#### Література

1. Актуальні проблеми аграрної реформи в Україні в умовах системної кризи світової економіки. За ред. І. Г. Кириленка. – К., 2009. – 135 с.
2. Загайтов И. Б. Эффективность дополнительных вложений в земледелие и дифференциальная рента / И. Б. Загайтов. – М.: Экономика, 1972. – 183 с.
3. Коптев-Дворников В. Е. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий / В. Е. Коптев-Дворников, Ю. А. Цыпкин. – М.: Юнити, 2000. – 168 с.
4. Лещук Е. Н. Социально-экономические аспекты формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в условиях трансформации отношений собственности (на материалах Курганской области) : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Е. Н. Лещук. – Челябинск, 2009. – 22 с.
5. Медведева О. Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества / О. Е. Медведева // Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации», 2004. – С. 12 – 17.
6. Радио-программа «Акценты Президента» от 19.01.2008 // Режим доступу: <http://www.president.gov.ua/news/8696.html>
7. Сарайдак А. Э. Рентные платежи и выравнивание условий воспроизводства в сельском хозяйстве / А. Э. Сарайдак // АПК: экономика, управление. – 2007. – №2. – С. 15 – 18.
8. Сурикова С. А. Экономическая оценка природного потенциала как условие достижения устойчивого природопользования территорий муниципального уровня / С. А. Сурикова // Вестник УГТУ. – 2007. № 4. – С. 49 – 58.
9. Янов О. Правові та інституційні аспекти ринку сільськогосподарських земель в Україні / О. Янов // Режим доступу : <http://www.myland.org.ua>

УДК 332

### ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Несторенко Г.Б., Бушко В.З.

*Проаналізовано сучасний стан функціонування земельного ринку України. Розглянуто реальне функціонування ринку та використання земель сільськогосподарського призначення. Наведено приклади законодавчого забезпечення регулювання обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення розвинутих європейських країн.*

**Постановка проблеми.** Організація і функціонування земельного ринку України – одне із найбільш дискусійних та заполітизованих проблем сьогодення. На земельному ринку країни відбувається процес переходу прав власності на землю від одних суб'єктів – до інших. Ситуація, в

основному, визначається політикою у сфері земельних відносин. Тут задіяний складний правовий механізм, який формується на принципі вільного підприємництва як необхідної умови форм власності та господарювання [3, с. 13].



## **ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ (СОВРЕМЕННЫЙ ВЗГЛЯД)**

*Пармакли Д.М., Бахчиванжи Л.А.*

Дана оценка современного состояния эффективности использования земли, обоснована математическая связь между себестоимостью и урожайностью продукции. В работе приводятся ряд формул, позволяющих определить прибыль в расчете на 1 ц продукции и 1 га земли, а также прирост прибыли за счет роста урожайности. Дана методика расчетов предельной прибыли, размера урожайности, обеспечивающего заданный уровень рентабельности продукции.

### **Economic efficiency of agricultural land use (modern look)**

*Parmakli D.M., Bakhchivanzhi L.A.*

The current state of efficiency of land use is assessed; a mathematical relationship between the cost and productivity products is validated. The article contains a number of formulas which allow determining the profit per 1 quintal of product and 1 hectare of land, as well as increasing profits by increasing productivity. The method of calculating the maximum income level of productivity, providing a specified level of product profitability is considered.

## **ВИЗНАЧЕННЯ ЗАЛЕЖНОСТІ ЦІНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ВІД ЗМІНИ УМОВ ВПЛИВУ НА ДИФЕРЕНЦІЙНУ РЕНТУ ВЕЛИЧИННИ РЕНТО УТВОРЮЮЧИХ ФАКТОРІВ**

*Самодай В. П.*

У статті були досліджені залежності величини диференціальної ренти від варіювання рентоутворюючих факторів, характерних для ціни земель сільськогосподарського призначення. Було встановлений відповідний порядок для визначення вартості земель сільськогосподарського призначення, складений відповідний алгоритм.

### **Determination of prices depending on the agricultural lands of the changing conditions influence the differential rents rent values forming factors**

*Samoday V. P.*

The analysis was taken according to the current price system, forms of land-tenure and typical approaches to the calculation of expenses. The determination of the size in the differential rent is the main component in the most methods of land value determination.

## **ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Проанализировано современное состояние функционирования земельного рынка Украины. Рассмотрено реальное функционирование рынка и использование земель сельскохозяйственного назначения. Приведены примеры законодательного обеспечения регуляции оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения развитых европейских стран. Рассмотрено реальное функционирование рынка и использование земель сельскохозяйственного назначения развитых европейских стран. Рассмотрено реальное функционирование рынка и использование земель сельскохозяйственного назначения. Приведены примеры законодательного обеспечения регуляции оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения развитых европейских стран.

### **THE MAIN PROBLEMS OF LAND RELATIONS ON THE MARKET OF LANDS OF AGRICULTURAL SETTING**

The modern state of the functioning of land market of Ukraine is analyzed. The real functioning of market and use of lands of agricultural setting is studied. The examples of law support of the regulation of land sites of agricultural setting of developed European countries are given.



## АВТОРИ ВИПУСКУ

- Атаманець Н.І. - аспірант, Сумський національний аграрний університет  
Бахчиванжи Л. А. - к.е.н., доцент, Кагульський Государственный Университет им. Б.П. Хашдеу  
Бесєдіна Г. Є. - к. е. н., доцент, Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва  
Бородіна О.С. - мол.н.с., ДУ «Інститут економіки та прогнозування НАН України»  
Бунчук Н.А. - аспірант, Південна філія Національного університету біоресурсів та природокористування України «Кримський агротехнологічний університет»  
Бунь А.В. - магістр, Білоруський державний економічний університет  
Бушко В.З. - Львівський національний аграрний університет  
Васенко В.К. - д.е.н., професор, Харківський національний університет внутрішніх справ  
Василиха Н.В. - викладач, Ужгородський навчальний центру КНТЕУ, м. Ужгород  
Вегера С.Г. - к.е.н., доцент, Полоцький державний університет  
Виганяйло С.М. - асистент, Сумський національний аграрний університет  
Волошко Т.М. - аспірант, Південна філія Національного університету біоресурсів та природокористування України «Кримський агротехнологічний університет»  
Гребіник В.В. - студентка, Харківського національного університету внутрішніх справ (Сумська філія)  
Гуторов О.І. - д.е.н., професор університету, Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва  
Додонов С.В. - к.е.н., доцент, Південна філія Національного університету біоресурсів та природокористування України «Кримський агротехнологічний університет»  
Додонова М.В. - к.е.н., доцент, Південна філія Національного університету біоресурсів та природокористування України «Кримський агротехнологічний університет»  
Іванишин В.В. - к.е.н., доцент, Миколаївський державний аграрний університет  
Калашнікова Т. В. - к. е. н., доцент, Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва  
Клєцова А.М. - аудитор, судовий експерт  
Королькова Д.В. - магістр з менеджменту зовнішньоекономічної діяльності, Сумський національний аграрний університет  
Костик О. В. - Сумський національний аграрний університет  
Лісова Л.О. - к.е.н., доцент, Сумський національний аграрний університет  
Лук'янова О. Ю. - асистент, Інститут економіки та управління РВНЗ «Кримський гуманітарний університет» (м. Ялта)  
Мазій І.М. - старший викладач, Сумський національний аграрний університет  
Майданевич П.М. - к.е.н., професор, Південна філія Національного університету біоресурсів та природокористування України «Кримський агротехнологічний університет»  
Макаренко П.М. - д.е.н., професор, член-коресподент НААН України  
Михайлов А.М. - к.е.н., доцент, Сумський національний аграрний університет  
Михайлова Л.І. - д.е.н., професор, Сумський національний аграрний університет  
Несторенко Г.Б. - Львівський національний аграрний університет  
Нычик А.В. - к.е.н., доцент, Сумський державний університет  
Пармакли Д. М. - д.е.н., професор, Кагульський Государственный Университет им. Б.П. Хашдеу  
Пілявський В.І. - здобувач, Полтавська державна аграрна академія  
Поліщук О.О. - Уманський національний університет садівництва  
Прадун В.В. - аспірант, Південна філія Національного університету біоресурсів та природокористування України «Кримський агротехнологічний університет»  
Ровдич Н. Л. - викладач, Сумський національний аграрний університет  
Сафонов В.А. - д.е.н., доцент, Південна філія Національного університету біоресурсів та природокористування України «Кримський агротехнологічний університет»  
Смоляров Г.А. - к.е.н., доцент, Сумський національний аграрний університет  
Стойко Н.Є. - к.е.н., в.о. доцента, Львівський національний аграрний університет  
Стоянець Н.В. - к.е.н., доцент, Сумський національний аграрний університет  
Строченко Н.І. - к.е.н., доцент, Сумський національний аграрний університет  
Ткачук Л.В. - асистент, Львівський національний аграрний університет  
Турчіна С.Г. - к.е.н., доцент, Сумський національний аграрний університет  
Черечон О. - Львівський національний аграрний університет  
Черечон О. - ст. викладач, Львівський національний аграрний університет  
Чудасва І.Б. - к.т.н., доцент, Східноєвропейський університет економіки і менеджменту