

Олійник Т.І. ,

д.е.н., професор кафедри економіка підприємства

Винограденко С.О., здобувач

Васильєва В.Ю., магістр

Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

ВПЛИВ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ЕФЕКТИВНІСТЬ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

Постановка проблеми. Актуальність грошової оцінки земель зростає у зв'язку із здійсненням земельної реформи зміною форм власності, переходом до нових організаційно-правових форм землеволодіння і землекористування, ростом кількості власників землі та землекористувачів, збільшенням кількості укладених угод про оренду, заставу, купівлю-продаж та успадкування земельних ділянок.

Використання земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств передбачає здійснення платежів у вигляді податку до державного бюджету і орендну плату за користування нею. Формування виробничих витрат підприємства, пов'язаних з використанням землі, базується на оцінці її вартості.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Серед науковців, які вирішували питання оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні, слід звернути увагу на імена В.Л. Анічина, О.І. Гуторова [8], Ю.Ф. Дехтяренко [7], М.Г. Лихогруд [7], О.С. Лобуня, В.Я. Месель-Веселяка, , М.М. Федорова та ін.

Формулювання цілей статті. Виявити вплив зміни грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на ефективність діяльності підприємства.

Виклад основного матеріалу дослідження. Оцінка земельних ресурсів має вирішальне значення у регулюванні соціально-економічних відносин на селі. До головних сфер застосування грошової оцінки відносяться: оподаткування земель,

оренда, приватизація земельних ділянок, передача землі у власність, спадщину, під заставу, дарування, облік сукупної вартості основних засобів виробництва, визначення розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів [1;7;8].

Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок, згідно нового Земельного кодексу, може бути нормативною і експертною [2;8].

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, вперше була здійснена 01.07.1995 р., із послідуючою щорічною індексацією, яка визначалася шляхом добутку коефіцієнтів індексації та рівня встановленого 01.07.1995 р. за: 1996 рік – 1,703, 1997 рік – 1,059, 1998 рік – 1,006, 1999 рік – 1,127, 2000 рік – 1,182, 2001 рік – 1,02, 2005 рік – 1,035, 2007 рік – 1,028, 2008 рік – 1,152, 2009 рік – 1,059, 2010 рік – 1,0, 2011 рік – 1,0. У зв'язку із прийняттям Кабінетом Міністрів України, 31 жовтня 2011 року, постанови № 1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», з 1 січня 2012 року до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації), також застосовується коефіцієнт змін у рентному доході 1,756, яка проводиться не рідше як один раз у 5-7 років [3;4].

Наші дослідження проводилися на прикладі сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «Маяк» Чугуївського району Харківської області.

При визначенні впливу зміни грошової оцінки на ефективність діяльності підприємства, необхідною складовою оцінки є визначення вартісних показників, одним з яких є валова продукція в постійних цінах. За останні 5 років діяльності підприємства постійні ціни визначалися в межах України вдвічі, станом на 2005 та 2010 рр. [5;6], тому першим етапом дослідження було визначити рівень землевіддачі у порівняльних цінах 2005 р. (табл. 1) та 2010 р. (табл. 2).

Таблиця 1

Рівень землевіддачі розрахований у порівняльних цінах 2005 р.

Показник	2008 р.	2009 р.	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2012 р. у % до 2008 р.
Площа с.-г. угідь, га	2356	2356	2356	2356	2322	98,5
Грошова оцінка 1 га с.-г. угідь, грн	12827	13582	13582	13582	23851	185,9
Вартість с.-г. угідь, тис.грн	30220,8	32000,8	32000,8	32000,8	55382,0	183,3
Вироблено валової продукції, тис.грн	3635,7	2673,0	2668,4	3026,5	2841,7	78,1
Рівень землевіддачі	0,12	0,08	0,08	0,09	0,05	35,7

У СТОВ «Маяк» з урахуванням індексації нормативно-грошова оцінка землі у 2012 р. в порівнянні з 2008 р. збільшилася у 2 рази та становила 23851 грн за 1 га. Виробництво валової продукції у порівняльних цінах 2005 р. навпаки зменшилося на 21,9%. В свою чергу коефіцієнт землевіддачі зменшувався з кожним роком та у 2012 р. склав 0,05, тобто на одну вкладену гривню підприємство отримала 5 копійок, що на 64,3 % менше ніж у 2008 р.

Таблиця 2

Рівень землевіддачі розрахований у постійних цінах 2010 р.

Показник	2008 р.	2009 р.	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2012 р. у % до 2008 р.
Площа с.-г. угідь, га	2356	2356	2356	2356	2322	98,5
Грошова оцінка 1 га с.-г. угідь, грн	12827	13582	13582	13582	23851	185,9
Вартість с.-г. угідь, тис.грн	30220,8	32000,8	32000,8	32000,8	55382,0	183,3
Вироблено валової продукції, тис.грн	9732,0	6261,1	6772,7	7318,3	6994,1	71,9
Рівень землевіддачі	0,32	0,21	0,21	0,23	0,13	40,6

Виробництво валової продукції у постійних цінах 2010 р. у 2012 р. зменшилося на 28,1% порівняно з 2008 р. В свою чергу коефіцієнт землевіддачі зменшувався з кожним роком та у 2012 р. склав 0,13, тобто на одну вкладену гривню підприємство отримала 13 копійок, що на 59,4% менше ніж у 2008 р.

Отже, за рахунок зміни цін, а саме використання постійних цін 2010 р., ефективність виробництва сільськогосподарської продукції досліджуваного підприємства була більш висока, ніж при використанні порівняльних цін 2005 р.

На ефективність діяльності сільськогосподарського підприємств впливає необхідність сплати оренди за земельні ділянки. Вартість орендної плати за гектар сільськогосподарського угідь в середньому по Україні в 2013 р. порівняно з 2012 р., зросла на 10% і становила 616 грн за 1 га. Власники паїв отримали майже 10,5 млрд. грн. орендної плати, що на 1 мільярд більше, ніж 2012 року. На сьогодні понад 70% власників земельних ділянок (паїв) здають свої землі в оренду, обсягом 17,4 млн. га. У 2013 році укладено 4770 тис. договорів оренди земельних паїв. Вплив зміни грошової оцінки на ефективність використання сільськогосподарських угідь підприємства нами досліджувалося в табл. 3.

Таблиця 3

Вплив зміни грошової оцінки на ефективність використання сільськогосподарських угідь СТОВ «Маяк» 2008-2012 рр.

Показники	2008 р.	2009 р.	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2012 р. у % до	
						2008	2011
Орендна плата, всього тис.грн	365,0	543,0	903,9	890,0	1533,0	420	172,2
Орендна плата 1га с.-г. угідь, грн	154	230	383	377	660	426,1	174,2
Грошова оцінка 1 га с.-г. угідь, грн	12827,	13582	13582	13582	23851	185,9	175,6
Прибуток (збиток), всього тис.грн	-308,9	-410,1	-194,2	343,6	222,6	-	54,7
Прибуток (збиток) на 1 га с.-г. угідь, грн	-13,1	-17,4	-8,2	14,6	9,4	-	64,4
Чистий дохід, всього тис.грн	4510,9	4026,1	5760	6501,3	6777,9	150,3	104,3
Чистий дохід на 1 га с.-г. угідь, грн	1914	1708	2445	2759	2919	152,5	105,8
Рівень рентабельності (збитковості), %	-6,4	-9,2	-3,3	5,6	3,4	-	60,7

У 2012 р. оренда плата в порівнянні з 2008 р. збільшилася більш ніж у 4 рази та становила 660 грн за 1 га, а в порівнянні з 2011 р. збільшилася на 74,2 % на стільки ж збільшилася грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь.

Підвищення ефективності діяльності сільськогосподарських підприємств нерозривно пов'язані з удосконаленням структури ресурсного потенціалу. Яким чином змінилася структура ресурсного потенціалу досліджуваного підприємства і як на такі зміни вплинула нормативно-грошова оцінка земельних ресурсів у 2008 р. та у 2012 р. показано у таблиці 4.

Таблиця 4

**Розрахунок абсолютної і питомої величини ресурсного потенціалу
СТОВ «Маяк» за 2008 р., 2012 р.**

Рік	Площа с.-г. угідь, тис. га	Грошова оцінка 1 га с.-г. угідь, грн	Земельно-ресурсний потенціал, тис. грн	Середньорічна чисельність працівників, осіб	Середньомісячна зарплата 1 працівника, грн	Вартісна оцінка трудових ресурсів, тис. грн	Основні засоби, тис. грн	Оборотні засоби, тис. грн	Сукупний ресурсний потенціал, тис. грн
2008	2356	12827	30220,8	73	1398	1225,1	3287	4370	39102,9
2012	2322	23851	55382,0	71	1832	1561,7	5194	5056	67193,7
Питома вага окремих елементів ресурсного потенціалу, %									
2008	X	X	77,3	X	X	3,2	8,4	11,2	100
2012	X	X	82,4	X	X	2,4	7,7	7,5	100

Питома вага земельних ресурсів у сукупному ресурсному потенціалі у 2012р. збільшилася на 5,1 відсоткові пункти в порівнянні з 2008 р. По інших складових ресурсному потенціалі відбулося зменшення їх питомої ваги: трудових ресурсів на 0,8, основних на 0,7 та оборотних засобів на 3,7 відсоткові пункти.

Отже, збільшення нормативно-грошової оцінки та плати за землю на ефективність діяльності підприємства позитивного впливу не мало. Збільшення питомої ваги земельних ресурсів у структурі сукупного ресурсного потенціалу мало вплив на формування виробничих витрат підприємства, проте навіть

підвищення результативних показників діяльності підприємства за рахунок зміни оцінки валової продукції у постійних цінах 2010 р. позитивно не вплинуло на ефективність використання земельних ресурсів, при цьому рівень землевіддачі у 2012 р. в оцінці валової продукції у постійних цінах 2010 р. склав лише 40,6% рівня 2008 р. Проведені дослідження показали, що на зростання прибутку 1 га сільськогосподарських угідь та рівня рентабельності підприємства вплинули інші фактори.

Висновки та подальші дослідження. Сільськогосподарські підприємства під час здійснення господарської діяльності широко використовують орендовані землі. Базою для розрахунку орендної плати є нормативно-грошова оцінка землі, яка щороку індексується з 1995 р.

Формування витрат виробництва, пов'язаних з використанням землі, базується на оцінці вартості землі. Від збільшення нормативно-грошової оцінки, отримують корисний ефект власники паїв, які вони здають в оренду сільськогосподарським підприємствам, а відповідно для підприємців збільшення нормативно-грошової оцінки веде до збільшення затрат підприємства.

Підвищення нормативно-грошової оцінки та рівня орендної плати позитивно не вплинули на ефективність діяльності підприємства і не спонукали товаровиробників до пошуку резервів підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Це може бути наслідком відсутності у підприємства необхідних коштів на придбання новітніх основних і оборотних засобів та підвищення рівня оплати праці персоналу підприємства.

Література

1. Бухало О.В. Організація ефективного землекористування в сільськогосподарських підприємствах: монографія / О.В. Бухало. – Х : ТОВ «ЕДЕНА», 2012. – 417 с.
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show>

3. Постанова від 31 жовтня 2011 р. N 1185 Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show>

4. Грошова оцінка земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/hroshova-otsinka-zemel>.

5. Про затвердження Переліку порівнянних цін 2005 року на сільськогосподарську продукцію [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://yurist-online.com/zakoni/008/18/015709.php>

6. Постійні ціни 2010 року на сільськогосподарську продукцію для розрахунку індексу обсягу сільськогосподарського виробництва [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://govuadocs.com.ua/docs/156/index-625928-1>

7. Дехтяренко Ю.Ф. та ін. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні - М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2002. – 256 с.

8. Гуторов О.І. Оцінка земельних ресурсів та ефективності інвестицій : монографія / Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. – Х., 2006. – 368 с.