

Зміст цих етапів відрізняється від індивідуальної оцінки в основному через різницю в масштабі проведення робіт і методах контролю якості оцінки.

Висновки. Важливим є правильний вибір методики оцінки вартості об'єкта нерухомого майна при іпотечному кредитуванні. Похибки в оцінці призводять до нестабільності як на фінансовому ринку, так і на ринку нерухомості, викликані економічно необгрунтованими змінами в обсягах іпотечного кредитування.

Список літератури

- 1 Ковалишин А. Ипотечно-жилищный вопрос // <http://www.liga.net>
- 2 Кручок СІ. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. - К.: Урожай. - 2003.
- 3 Пересада А.А., Майорова Т.В. Інвестиційне кредитування: Навчальний посібник. – К.: КНЕУ, 2002. – 271 с.
- 4 Селюков В.К., Гончаров С.Г. Управление рисками. Ипотечная сфера. - М.: Изд-во МВТУ им. Н.Э. Баумана, 2001.

Статья содержит обобщенную характеристику применяемых методик оценки стоимости недвижимого имущества. Определены основные требования и принципы оценки. Обосновано влияние методики оценки стоимости имущества на развитие ипотечных отношений.

The article contains the summarized description of the applied methods of estimation of cost of the real estate. The basic requirements and principles of estimation are determined. The influence of method of estimation of property's cost on the development of mortgage relations is grounded.

УДК 330.142.2

В.О. Іванченко, асистент

Кіровоградський державний технічний університет

Фермерський капітал, як складова інвестиційного розвитку фермерських господарств

У статті розглядається процес формування фермерського капіталу та його суть. Розкривається склад фермерського капіталу.

фермерське господарство, фермерський капітал, земельний капітал, сукупний капітал, людський капітал

Фермерські господарства, як форма малого бізнесу на селі, заснована на приватній власності, відіграють важливу роль у забезпеченні продовольчої безпеки держави. Ці господарства отримали у власність землю, можуть купувати сільськогосподарську техніку, будують приміщення і споруди, формують основне стадо, закладають багаторічні насадження, створюють інші майнові об'єкти. Для цього фермерським господарствам, потрібен відповідний потенціал у вигляді інвестицій, інновацій, сучасних технологій, кваліфікованих фахівців, ефективних систем менеджменту і маркетингу, тощо. Зменшення інвестиційної активності, у свою чергу скорочує інвестиційні ресурси держави і власні джерела інвестування суб'єктів господарювання.

Однак процес інвестиційного розвитку фермерських господарств, формування фермерського капіталу, як складової інвестицій досліджена недостатньо. У зв'язку з цим у статті інвестиції фермерських господарств розглядаються з точки зору формування фермерського капіталу, його руху та зв'язку з інвестиціями.

Питання теорії і практики інвестицій, формування джерел їх фінансування, ефективність інвестицій, стратегії інвестиційного розвитку зробили вітчизняні вчені: Бланк І.О., Більський В.Г., Геєц В.М., Герасимчук М.С., Гойко А.Ф., Діброва А.Д., Кісіль М.І., Кропивко М.М., Ліпсіц І.В., Лукінов І.І., Мертенс О.В., Пересада А.А., Підлісецький Г.М., Саблук П.Т., Савчек В.П., Сергеев С.С., Хачатуров Ч.С., Хобта В.М., Шестопаць О.М. та інші. Окремі питання фінансового, ресурсного і проектного забезпечення інвестиційного процесу в сільськогосподарських підприємствах вивчали: Аліксічук В.М., Балабанов І.Т., Дем'яненко М.Я., Ковальов В.В., Коденська М.Ю., Коновалов І.В., Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М., Саблук П.Т. та інші.

Основними завданнями даної статті є:

- здійснити оцінку сучасного стану та перспектив інвестиційного розвитку фермерських господарств;
- охарактеризувати фермерський капітал, як складову інвестиційного розвитку фермерських господарств.

У процесі становлення України на шлях ринкового розвитку виникли фермерські господарства. Відповідно до законодавчої бази (Закони України: “Про фермерське господарство”, “Про пріоритетність соціального розвитку села і агропромислового комплексу в народному господарстві України”, Земельний та Водний кодекси України; Укази Президента України: “Про оренду землі”, декрет Кабінету Міністрів “Про приватизацію земельних ділянок” та ін.) фермерські господарства почали розвиватися.

Становлення фермерських господарств пройшло декілька етапів (рис. 1.).

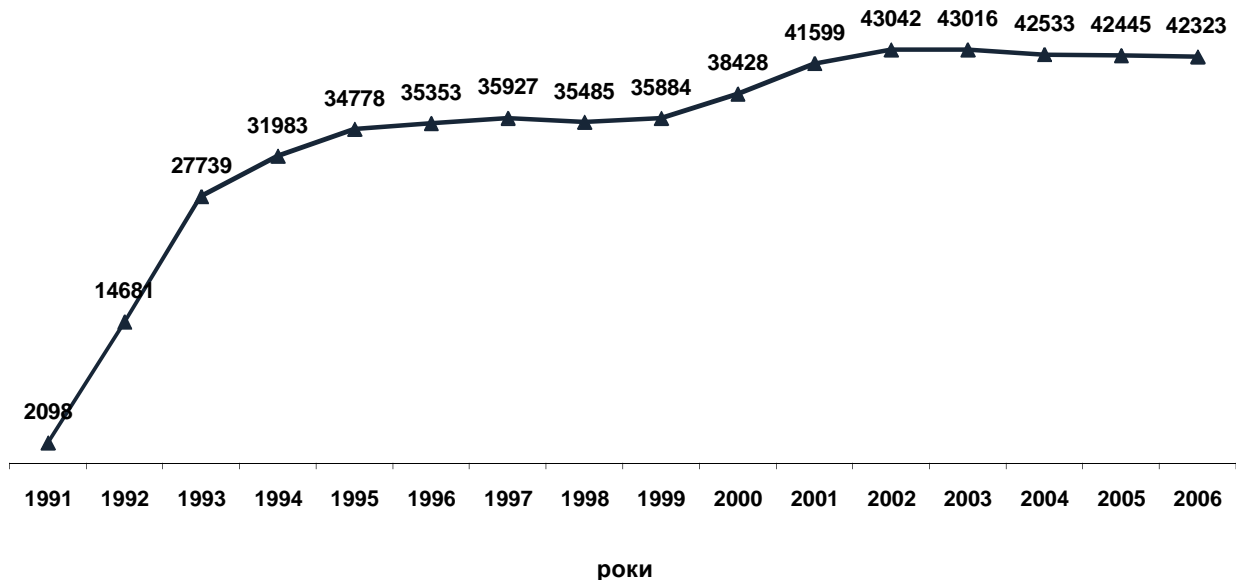


Рисунок 1 - Динаміка кількості фермерських господарств по Україні [1]

Перший етап – це 1992-1994 рр. – масове створення фермерських господарств, виділення земель.

Другий етап – це 1995-1999 рр. ріст кількості фермерських господарств припиняється, вичерпуються землі запасу.

Третій етап – 2000-2003 рр. – кількість фермерських господарств знову росте, цьому сприяє реорганізація КСП, використання оренди земельних п'яв.

Останній етап, четвертий – 2004-2006 рр. – вихід закону про особисте підсобне господарство, часткове перетворення фермерських господарств в особисті з метою зменшення податкового навантаження.

Останнім часом спостерігається уповільнення зростання кількості фермерських господарств, яке зумовлене дією ряду факторів. Так, більшість фермерських господарств, засновані в період 1996-1999 років, не змогли наростити виробництво і вийти на ринок як конкурентні одиниці.

Цьому сприяли: відміна державного замовлення, в результаті чого частину витрат по виробництву замовленої державою продукції не було компенсовано; високі банківські ставки по кредитах; відсутність державної підтримки фермерських господарств з боку Фонду підтримки фермерських господарств; високий рівень конкуренції з колективними сільськогосподарськими підприємствами.

В результаті ті фермерські господарства, що мали фінансову підтримку з боку сім'ї засновника та стартові ресурси для створення господарства, залишилися на ринку та почали розвиватися. Інші господарства що повністю залежали від підтримки держави та не змогли забезпечити створення і розвиток матеріально-технічної бази за рахунок власних ресурсів, ліквідувалися.

В процесі земельної реформи, суттєво зменшилась кількість земель запасу, і тому заяви більшості бажаючих на надання земельної частки для ведення фермерського господарства земельні комісії не змогли задовольнити.

Зменшення кількості фермерських господарств обумовлено зниженням кількості бажаючих стати фермерами, так, як вже завершився процес розпаювання земель, і тому переважна кількість громадян має наділ землі та працює на ньому.

Але незважаючи на зменшення темпів росту кількості фермерських господарств, їхня частка у виробництві продукції сільського господарства зростає.

Як свідчать данні таблиці 1, фермерські господарства нарощують виробництво продукції.

Таблиця 1 - Виробництво валової продукції фермерськими господарствами по Україні в порівняльних цінах 2000р.

Показник	Рік						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Валова продукція господарств – усього млн. грн.	1055,5	1902,4	2169,7	1465,2	2584,6	2794,7	2948,3
у тому числі: рослинництва	961,9	1790,6	2036	1334,8	2443,9	2591,8	2724,6
тваринництва	93,6	111,8	133,7	130,4	140,7	202,9	223,7
Валова продукція із розрахунку на одне господарство – усього тис. грн.	27,7	45,7	50,4	34,1	60,8	65,8	71,3
у тому числі: рослинництва	25	43	47,3	31,0	57,5	61,1	66,2
тваринництва	2,4	2,7	3,1	3,1	3,3	4,7	5,1

Виробництво валової продукції в 2005 р., порівняно з 2000 р., виросло майже в 3 рази. В 2003 р., порівняно з 2002р., відбувся спад виробництва Зростання показників обсягів виробництва продукції має місце як у рослинництві, так і в тваринництві фермерських господарств. У рослинництві обсяги виробництва валової продукції в 2002 р. порівняно з 2000р. та у 2005р. порівняно з 2003р. збільшилися майже в два рази. В тваринництві темпи зростання обсягів виробництва валової продукції дещо нижчі.

Виробництво валової продукції фермерськими господарствами прямо залежить від наявних у них виробничих ресурсів та джерел інвестицій. Виходячи із економічної сутності інвестування як вкладення капіталу з метою його збереження та примноження, можна вважати, що виробництво валової продукції залежить від наявного у господарстві капіталу. У фермерських господарствах капітал складається з:

- земельного капіталу. Більшість фермерських господарств є аграрними, тому їх діяльність залежить від наявної земельної ділянки та можливостей збільшення орендованих сільськогосподарських угідь;
- основного капіталу в необоротних активах. У процесі виробництва продукції фермери застосовують основні засоби, нематеріальні й інші активи, які складають важливу частину капіталу.
- оборотного капіталу – для розвитку виробництва фермерські господарства використовують поряд із основним капіталом - оборотний, дуже часто це є залучені оборотні кошти у вигляді банківських кредитів, різноманітних позик;
- людського капіталу. Сільськогосподарське виробництво потребує застосування сукупності знань, професійності, фізичного здоров'я та енергійності фермерів.

Інвестиційна діяльність фермера тісно залежить від земельної ділянки.

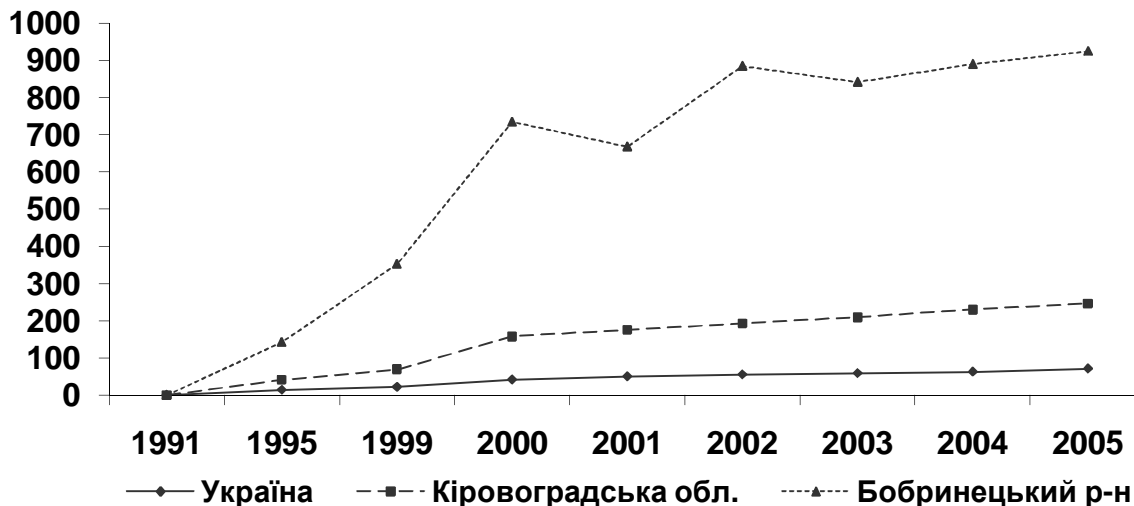


Рисунок 2 - Динаміка площ сільськогосподарських угідь у користуванні фермерських господарств (1991=1) (разів) [1]

Як свідчать данні рисунка 2, найбільші темпи росту площ сільськогосподарських угідь фермерських господарств Кіровоградської області тенденції і динаміки спостерігаються в Бобринецькому районі. А зміни площ сільськогосподарських угідь по Кіровоградській області і по Україні загалом аналогічні.

Місце розташування земельної ділянки відіграє основну роль у формуванні фермерського капіталу. Віддаленість від шляхів сполучень, токів, складів, природних водоймищ є основними факторами, що впливають на ціну виготовленого товару. Всі зазначені умови підвищують собівартість продукції, зменшують прибутки, а тому негативно впливають на інвестиційний розвиток господарства.

Забезпеченість фермерських господарств землею позитивно впливає на динаміку та структуру власного капіталу. Для аналізу сукупного капіталу було проведено монографічне дослідження чотирьох фермерських господарств Бобринецького району Кіровоградської області (табл. 2. та табл. 3).

Таблиця 2 - Динаміка та структура сукупного капіталу фермерських господарств [2]

Капітал	2005		2006	
	Тис. грн..	%	Тис. грн..	%
Фермерське господарство «В»				
Власний капітал	131,5	26,9	131,8	23,1
Вартість землі	357,9	73,1	439,4	76,9
Сукупний капітал з урахуванням вартості землі	489,4	100	571,2	100
Фермерське господарство «Д»				
Власний капітал	29,3	5,7	28,3	4,9
Вартість землі	483,8	94,3	549,3	95,1
Сукупний капітал з урахуванням вартості землі	513,1	100	577,6	100

Аналіз показав, що значні зрушення відбуваються в структурі сукупного капіталу фермерських господарств, в більшості господарств поряд із зростанням власного капіталу, зростає й вартість землі.

Таблиця 3 - Динаміка та структура сукупного капіталу фермерських господарств

Фермерське господарство «П»				
Власний капітал	82,6	15,5	87,0	16,9
Вартість землі	450,4	84,5	426,4	83,1
Сукупний капітал з урахуванням вартості землі	533,2	100	513,4	100
Фермерське господарство «Т»				
Власний капітал	99,6	17,8	113,0	19,2
Вартість землі	458,3	82,2	476,7	80,8
Сукупний капітал з урахуванням вартості землі	557,9	100	589,7	100

У досліджених фермерських господарствах вартість землі становить більше 80% сукупного капіталу, і її розмір росте. Це свідчить про випереджаючі темпи збільшення земляних площ господарства. Низький рівень інтенсивності виробництва та нижчі темпи збільшення необоротних і оборотних активів господарства.

Кожне фермерське господарство ефективно працює коли є забезпечене кваліфікованим, професійним персоналом. Забезпеченість характеризується абсолютним показником — середньообліковою кількістю працівників і питомим показником — працевзабезпеченістю виробництва, що визначається як частка від ділення середньооблікової кількості працівників на площу сільськогосподарських угідь

відповідного господарства. За сучасного недостатнього рівня механізації та автоматизації виробництва, високого ступеня зношеності машинно-тракторного парку в багатьох підприємствах, гостра нестача окремих видів техніки для своєчасного та якісного виконання технологічних операцій зумовлює істотну залежність результатів господарської діяльності підприємств від рівня працевзбезпеченості виробництва.

На ефективність сільськогосподарського виробництва впливає не лише його загальне забезпечення трудовими ресурсами, а й якісний склад. За інших однакових умов вищих результатів праці досягають ті господарства, які краще забезпечені механізаторами (трактористами-машиністами, комбайнерами, водіями), майстрами рослинництва і тваринництва I і II класів, спеціалістами з вищою та середньою спеціальною освітою.

Власний персонал фермерського господарства не завжди задовольняє всі його потреби у робочій силі та науковому потенціалі. Як показало дослідження, більшість господарств Бобринецького району – це господарства, які складаються з однієї особи Фермер, в господарствах з однією працюючою особою, поєднує в собі функції голови господарства, головного бухгалтера, інженера, агронома, тракториста та інших категорій працівників. Тому по господарству виконати увесь об'єм робіт одній людині майже неможливо. Це в свою чергу, спонукає до залучення робочої сили зі сторони.

На практиці фермерські господарства застосовують три види умов найму працівників:

1. Постійні робітники – ті, які є членами господарства або прийняті на роботу по найму на тривалий термін без його точного визначення.
2. Сезонні працівники – ті, які наймаються на строк від двох до шести місяців для виконання сезонних робіт.
3. Тимчасові працівники – ті, які працюють у господарстві тимчасово строком до двох місяців.

Постійна робоча сила це кваліфіковані робітники, які працюють у господарстві тривалий час та у більшості випадків є членами цього господарства. Так, по Бобринецькому районі Кіровоградської області в 2004р. чисельність постійних робітників у 215 фермерських господарствах склала 522 працюючих, тобто по 2,4 в середньому на одне господарство.

Майже у всіх фермерських господарств постійно найманими робітниками є бухгалтер, які ведуть всю документацію господарства. При монографічному дослідженні декількох фермерських господарств було встановлено, що на практиці один бухгалтер веде облік трьох чотирьох фермерських господарств одночасно. За здійснений облік у господарстві кожен фермер виплачує бухгалтеру $\frac{1}{4}$ ставки. Такі відносини між бухгалтером та фермерським господарством, як правило, не відображається в звітності, водночас, бухгалтер може бути членом іншого фермерського господарства.

Крім постійно найнятих робітників у фермерських господарствах Кіровоградської області використовують сезонних працівників. Це персонал різної кваліфікації від висококваліфікованих трактористів, водіїв, комбайнерів, які працюють на високотехнологічній техніці та обладнанні, до малокваліфікованих та некваліфікованих робітників, зокрема кухарі, охорона та інші робітники, які наймаються лише на сезон сівби, догляду за посівами та збирання врожаю. Як правило, вони працюють з весни до зими, а за зиму господарства наймають інших працівників, або поновлюють контракти із працюючими в попередні періоди. У випадку найму

нового персоналу їх потрібно навчати та адаптувати до роботи в господарстві, чи освоєння техніки й обладнання.

Отже, фермерське господарство, як інвестор, що безпосередньо вкладає в справу кошти, переслідує не тільки одну-єдину ціль (наприклад прагнення до прибутку), а цілий комплекс цілей одночасно (наприклад: прагнення до доходу, престижу, економічної влади, долі ринкового сегменту і тому подібне). Всі цілі між собою мають той чи інший зв'язок. В процесі інвестування різні цілі можуть між собою конкурувати, бути незалежними одна від одної, взаємодоповнювати одна одну. Але головною ціллю інвестування фермерських господарств є їх ефективність. Для досягнення цього, фермерське господарство використовує всі наявні в нього ресурси: земельний капітал господарства, сукупний капітал та людський капітал, які є основними складовими фермерського капіталу. Інвестиційний розвиток фермерського господарства напряму залежить від наявного фермерського капіталу.

Список літератури

- 1 Державний комітет статистики України. Статистичний щорічник України за 2005 рік. За редакцією Осауленко О.Г. К.: Видавництво “Консультант” 2006р. 633с.
- 2 Статистичний збірник “Фермерські господарства”/ Головне управління статистики у Кіровоградській області. Загальне керівництво Н.П. Мотрної. Стор. – 51, вих. №07-5041 від 20.08.2004.

В статті розглядається процес формування фермерського капіталу і його суть. Розкривається склад фермерського капіталу.

The process of forming of farmer capital and his essence is examined in the article. Composition of farmer capital opens up.

УДК 657:004.4'24(477)

О.В. Клименко

Полтавський університет споживчої кооперації України

Інвестиційні управлінські рішення в системі управління підприємством

В статті розглянуто основні питання пов'язані з виробничим аспектом інвестиційних рішень, наведена структура інформації яка супроводжує прийняття та реалізацію таких рішень, розглянуті питання реформування організаційної структури підприємства при здійсненні інтеграції управління інвестиційних процесів до єдиної системи управління підприємством.

виробництво, виробничі інвестиції, інформація, структура інформації, організаційна структура підприємства, автоматизація управлінських процесів

В сучасних умовах найбільшої прибутковості досягають підприємства, які максимально ефективно використовують свої обмежені економічні ресурси. Використання ресурсів підприємства з метою отримання економічних вигод, здійснене на підставі прийнятих управлінських рішень спрямованих на досягнення завдань поставлених перед підприємством, формує витрати підприємства. Відповідно, для