

підрозділами, а також їх вплив на показники діяльності корпорації у цілому, визначати доцільність і напрями інвестицій.

Список літератури

1. Вільямсон Олівер Е. Економічні інституції капіталізму: Фірми, маркетинг, укладання контрактів / Вільямсон Олівер Е. – К.: Видавництво «Артек», 2001. – 472 с.
2. Кірейцев Г. Вплив глобалізації економіки на розвиток системи обліку в Україні / Г. Кірейцев, В. Литвиненко, Н. Мавріна // Бухгалтерський облік і аудит. – 2014. – №4. – С. 47–53.
3. Кірейцев Г.Г. Сутність трансакційних витрат та вплив на їх мінімізацію інвестиційної діяльності / Г.Г. Кірейцев, В.С. Литвиненко, С.С. Стоянова-Коваль // Економіка АПК. – 2011. – №8. – С. 145-153.
4. Новак А.Я. Як підняти українську економіку: монографія / А.Я. Новак. – [4-е вид., доп.] – К.: ТОВ «Інпрес», 2013. – 400 с.

Исследованы экономическая сущность и механизм управления трансакционными издержками вертикально интегрированных корпораций. Обоснована целесообразность вложения инвестиций для снижения уровня трансакционных издержек и необходимость обеспечения отдельного их учета, анализа и контроля с целью оптимизации уровня трансакционных издержек.

Вертикальная интеграция, инвестирование, корпорация, учет, трансакционные издержки, управление.

Researched the economic substance and the mechanism of management transaction costs of vertically integrated corporations. Substantiated the necessity of investments to reduce transaction costs and the need to separate their accounting, analysis and control to optimize the level of transaction costs.

Vertical integration, investment, corporation, accounting, transaction costs, management.

УДК 347.27:631.11

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ПРЕДМЕТІВ ІПОТЕКИ ПРИ КРЕДИТУВАННІ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ ЕКОНОМІКИ

О. Б. Жарікова, кандидат економічних наук

Досліджено методи визначення експертної грошової оцінки предметів іпотеки при кредитуванні в аграрному секторі економіки на основі моделі «Український лан» та новоствореної методики «Земельна

© О.Б. Жарікова 2014

рента», що набувають практичного застосування при оцінці підприємств як цілісного майнового комплексу.

Експертний метод, грошова оцінка, предмет, іпотека, кредитування, аграрний сектор, економіка.

Розвиток аграрного сектору економіки України стикається з проблемою залучення значних кредитних ресурсів, необхідних для збільшення обсягів кредитування аграрних підприємств. Нині тривають спроби формування ринку землі, а тому одним із нагальних питань, що потребує детального дослідження і вирішення, є проведення виваженої оцінки землі, зокрема земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що використовуватимуться за застава. Науковці зазначають [1, 2, 3, 4], що замовниками оцінювальних робіт виступають в Україні банки, інвестиційні фонди, фірми та підприємства. Проведення оцінки нерухомості необхідне для акціонування підприємств або перерозподілу частки акцій, нових додаткових емісій акцій. Для прийняття відповідного рішення, щоб дізнатись, який потенціал належить власникам фірм, найчастіше вони звертаються до послуг оцінювачів. Тому, надзвичайно важливим, за визначенням ряду науковців, є надання послуг досвідченого оцінювача, висновок якого є обов'язковим елементом для визначення доцільності й ефективності інвестування засобів у ті чи інші об'єкти [9, 10].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Предметом постійного дослідження світової економічної науки є питання, пов'язані з підвищенням якості експертної грошової оцінки об'єктів нерухомості, зокрема аграрних

підприємств, що виступають в ролі забезпечення зобов'язань. Вагомий внесок у їх вивчення належить, як зарубіжним, так і вітчизняним вченим, а саме: Д. Гелбрейту, Р. Елі В. Рішар, Т. Коупленду, Д. Рікардо, Е. Роллу, Д. Стонеру, Е. Фішеру, Д. Фрідману, К. Уолш, Г. Хуверу, А. Шапіро, А. Асаулу, П. Баранову, С. Бильцову, В. Гарьомкину, В. Григор'єву, С. Грибовському, А. Драпіковському, В. Єсипову, А. Даниленку, М. Дем'яненку, В. Месель-Веселяку, В. Збарському, О. Єрмакову, Н. Кручок, С. Кручку, В. Кілочку, А. Мартину, Н. Танклевській, Л. Худолій, А. Чупісу, О. Шпичаку та ін.

Мета дослідження – обґрунтування застосування методичних підходів і практичних рекомендацій щодо удосконалення експертної грошової оцінки предметів іпотеки в процесі кредитування в аграрному секторі економіки.

Виклад основного матеріалу. Основою такого ресурсного потенціалу аграрних підприємств як земля є сільськогосподарські угіддя – рілля, сіножаті, пасовища та багаторічні насадження. В останні роки науковці та практики внесли значний вклад у розвиток землеоціночної діяльності в Україні. Створена модель «Український лан» [7, 8], на основі якої розробляються методики експертної грошової оцінки сільськогосподарських угідь із застосуванням методів капіталізації земельної ренти та зіставлення цін продажу. Зокрема оцінку ріллі доцільно проводити за цими методами, використовуючи новостворену методику «Земельна рента» [5]. Нині в Україні набуває практичного застосування оцінка підприємства як цілісного майнового комплексу методом капіталізації

доходу, що здійснюється за формулами (1) –(6), в основу яких покладена методика, створена на кафедрі банківської справи Національного аграрного університету в 2002 р. [2]:

$$O_{цп} = \frac{Pr}{ДС \div 100} \pm P_{OC3} \pm P_{ИНА} \pm P_{ОБА} \pm P_{ЗАБд} \pm P_{ЗАБп}, \quad (1)$$

де $O_{цп}$ – оцінка підприємства, тис. грн.; Pr – прибуток після оподаткування за період, тис. грн.; P_{OC3} – поправка на забезпеченість основними засобами з урахуванням їх зносу, тис. грн.; $P_{ИНА}$ – поправка на забезпеченість іншими необоротними активами, тис. грн.; $P_{ОБА}$ – поправка на забезпеченість оборотними активами, тис.грн; $P_{ЗАБд}$ – поправка на довгострокову заборгованість, тис. грн.; $P_{ЗАБп}$ – поправка на поточну заборгованість, тис.грн.

$$P_{OC3} = 3B_{OC3д} - 0,5 \overline{PB_{OC3}}, \quad (2)$$

де $3B_{OC3д}$ – залишкова вартість оборотних засобів на дату оцінки, тис. грн.; $\overline{PB_{OC3}}$ – середня за період первісна вартість основних засобів, тис. грн.

$$P_{ИНА} = ИНА_{д} - \overline{ИНА}, \quad (3)$$

де $ИНА_{д}$ – вартість (справедлива вартість) інших необоротних активів на дату оцінки, тис.грн; $\overline{ИНА}$ – середня за період вартість (справедлива вартість) інших необоротних активів, тис. грн.

$$P_{ОБА} = B_{ОБАд} - \overline{B_{ОБА}},$$

де $B_{ОБАд}$ – вартість оборотних активів на дату оцінки, тис.грн; $\overline{B_{ОБА}}$ – середня за період вартість оборотних активів, тис.грн.

$$P_{ЗАБд} = \frac{900}{Д} (P_{Pн} + AM) - ЗАБ_{дд},$$

де $Д$ – кількість днів у періоді, що аналізується (рік – 360; квартал – 90); $P_{Pн}$ – нерозподілений прибуток за період, тис. грн.; AM – амортизація, нарахована за період, тис. грн.; $ЗАБ_{дд}$ – заборгованість довгострокова на дату оцінки, тис.грн.

$$P_{ЗАБп} = B_{ОБАд} - 2ЗАБ_{пд},$$

де $ЗАБ_{пд}$ – поточна заборгованість на дату оцінки, тис. грн.

За цією методикою нами проведена оцінка п'яти аграрних підприємств, розташованих у лісостеповій зоні Київської області (назви підприємств змінені). Оцінка проводилась на підставі інформації, наведеної в табл. 1.

Послідовність грошової оцінки підприємств як цілісних майнових комплексів за названою вище методикою показана в табл. 2.

Викладена вище методика є логічно вмотивованою, порівняно простою і зручною в користуванні, але є проблема, яка полягає в обґрунтованому визначенні прибутку аграрного підприємства, що приймається до розрахунку в процесі оцінювання.

1. Коротка характеристика аграрних підприємств за 2013 р., тис. грн.

Показник	ТОВ АФ «Зоряне»	ПП «Артика»	СТОВ «Маїс»	ТОВ АФ «Бест»	ПП «Велич»
Прибуток	743,5	1417,6	1758,2	4439,2	1285,7
Дисконтна ставка (середня вартість капіталу підприємства), %	22,8	20,4	20,2	19,0	20,7
Вартість основних засобів:					
- на початок року:					
залишкова	3212,2	6271,1	7043,3	11232,3	5412,8
первісна	6415,6	11250,9	11624,2	15482,5	9885,3
- на кінець року:					
залишкова	2749,3	6591,2	7483,7	12461,2	5643,0
первісна	6009,7	12387,1	12990,3	17776,3	10847,8
Вартість інших необоротних активів:					
- на початок року	1155,6	1347,2	1661,1	3786,0	1400,6
- на кінець року	900,1	1491,3	1847,3	4052,6	1212,9
Вартість оборотних активів:					
- на початок року	3930,3	6514,2	7129,1	17138,3	5231,4
- на кінець року	4100,6	6513,7	8074,9	18998,2	5665,5
Нерозподілений прибуток	674,8	1177,3	1406,6	3551,4	1085,7
Амортизація	483,0	818,1	929,2	1266,0	734,4
Заборгованість на кінець року:					
довгострокова	-	1211,6	1380,7	4012,1	1147,4
поточна	4261,9	4028,1	4685,7	7145,3	3602,2

2. Грошова оцінка аграрних підприємств за методикою кафедри банківської справи НАУ, тис. грн.

Показник	ТОВ АФ «Зоряне»	ПП «Артика»	СТОВ «Маїс»	ТОВ АФ «Бест»	ПП «Велич»
Pr	3261,0	7213,7	8704,0	23364,2	6211,1
$\frac{ДС}{Pr} \div 100$					
$P_{OCЗ}$	-357,0	+681,7	+1405,1	+3846,5	+459,7
$P_{ИНА}$	-127,8	+72,1	+93,1	+133,3	- 43,9
P_{OBA}	+85,2	-0,3	+472,9	+930,0	+217,1
$P_{ЗАБд}$	+28945	+3776,9	+4458,8	+8031,4	+3402,8
$P_{ЗАБп}$	-4423,2	-1542,5	-1296,5	+4707,6	-1538,9
Разом	1332,7	10201,6	13837,4	41013,0	8707,9

При цьому було б бажано не використовувати з такою метою фактичний прибуток останнього року чи середній фактичний прибуток за декілька попередніх років.

У зв'язку з цим особливий інтерес має підхід, який дає змогу обчислити нормативний прибуток відповідно фактично наявному природно-ресурсному потенціалу оцінюваного підприємства. Саме такий підхід передбачає методика наведена у роботі [5]. Відповідно до неї оцінка проводиться за складовими.

До об'єктів прямої оцінки аграрного підприємства за методикою Н. С. Кручок належать такі, що приносять дохід:

- рослинництво;
- тваринництво;
- переробка сільськогосподарської продукції;
- торгівля;
- інша діяльність;
- власні природні ресурси.

Таким доходом є прибуток та/або рента. У разі оренди майна підприємством може виникати також так звана вартість права оренди, якщо фактична орендна плата нижча від ренти, яку приносить орендований об'єкт, або у разі суборенди, якщо вторинна орендна плата перевищує первинну. Отже, вартість права оренди є частиною ренти, яку присвоює не орендодавець, а орендар. Врахування методикою, розробленою Н. С. Кручок, цієї обставини є дуже важливим, особливо для оцінки аграрних підприємств, переважна частина яких працює на орендованих землях.

Оцінку підприємств за цією методикою доцільно розпочинати з визначення нормативного прибутку в рослинництві (табл. 3).

3. Розрахунок нормативного прибутку в рослинництві

Показник	ТОВ АФ «Зоряне»	ПП «Артика»	СТОВ «Маїс»	ТОВ АФ «Бест»	ПП «Велич»
Фактична собівартість продукції рослинництва, реалізованої в 2009 р. (без орендної плати за землю), тис.грн.	2056,2	3437,63	3563,3	5948,2	2646,3
Нормативний коефіцієнт рентабельності	0,332	0,357	0,389	0,406	0,378
Нормативний прибуток, тис.грн.	682,7	1227,1	1386,1	2415,0	1000,3

З урахуванням нормативної собівартості кормів, що надходять від рослинництва, визначається нормативний прибуток у тваринництві та інших галузях (табл. 4).

4. Нормативний прибуток оцінюваних підприємств, тис.грн.

Показник	ТОВ АФ «Зоряне»	ПП «Артика»	СТОВ «Маїс»	ТОВ АФ «Бест»	ПП «Велич»
Нормативний прибуток, усього, тис.грн.	594,3	1087,5	1234,0	3027,7	945,6
в тому числі від:					
рослинництва, тис.грн.	682,7	1227,1	1386,1	2415,0	100,3
тваринництва, тис.грн.	-88,4	-139,6	-152,1	306,8	-54,7
промислового виробництва, тис.грн.	-	-	-	305,9	-

Після розрахунку нормативного прибутку оцінюється вартість права оренди (у даному разі вартість права оренди землі) (табл. 5).

5. Визначення вартості права оренди землі

Показник	ТОВ АФ «Зоряне»	ПП «Артика»	СТОВ «Маїс»	ТОВ АФ «Бест»	ПП «Велич»
Нормативна рента, тис. грн.	652,5	1098,9	1248,4	2428,7	924,3
Фактична річна орендна плата, тис.грн.	305,0	502,9	523,1	756,1	384,2
Річна вартість права оренди, тис.грн.	347,5	596,0	725,3	1672,6	540,1
Залишковий термін оренди, роки	1	1	2	5	3
Крефіцієнт ТВ ануїтету(дисконтна ставка для землі ДС ₃ =4,8)	0,9542	0,9542	1,8647	4,3535	2,7335
Загальна вартість права оренди, тис.грн	331,6	568,7	1352,5	7281,7	1476,4

Грошова оцінка підприємств проводиться за наступними даними відображеними в табл. 6.

6. Грошова оцінка аграрних підприємств за методикою Н. С. Кручок, тис. грн.

Показник	Код рядка	ТОВ АФ «Зоряне»	ПП «Артика»	СТОВ «Маїс»	ТОВ АФ «Бест»	ПП «Велич»
Оцінка джерел доходу:						
капіталізований нормативний прибуток*	01	2606,6	5330,9	6108,9	15953,3	4568,1
загальна вартість права оренди	02	331,6	568,7	1352,5	7281,7	1476,4
Разом	03	2938,2	5899,6	7461,4	23217,0	6044,5
Працюючі активи:						
на початок року	04	8298,1	14100,0	15785,8	30842,8	12015,7
на кінець року	05	7750,0	14563,7	17358,2	34198,2	12592,3
поправка (+, -)	06	-548,1	+463,7	+1572,4	+3355,4	+576,6
Непрацюючі активи на кінець року:						
не введені в експлуатацію	07	-	-	-	1210,2	-
виведені з експлуатації	08	-	32,5	47,7	103,6	29,1
поправка	09	-	+32,5	+47,7	+1313,8	+29,1
Поправка на заборгованість**:						
довгострокову	10	+2894,5	+3776,9	+4458,8	+8031,4	+3402,8
поточну	11	-4423,2	-1542,5	-1296,5	+4707,6	-1538,9
Грошова оцінка підприємства (коди 03+06+09+10+11)	12	861,4	8630,2	12243,8	40625,2	8514,1

* За дисконтну ставку прийнято середню вартість капіталу (див.табл. 1).

** Визначається так само, як і за методикою кафедри банківської справи НАУ.

Отже, результати грошової оцінки підприємств ТОВ АФ «Бест» та ПП «Велич» за різними методиками майже збігають.

Помітними також є розбіжності в здійсненій оцінці ТОВ АФ «Зоряне», ПП «Артика» та СТОВ «Маїс». Основною причиною таких розбіжностей є різний спосіб урахування річної та загальної вартості права оренди землі.

Перша методика такої вартості безпосередньо не визначає: річна сума вартості права оренди збільшує прибуток і капіталізується за дисконтною ставкою для капіталу, незалежно від залишкового терміну оренди, що призвело у цьому випадку до завищення оцінки підприємств з коротким залишковим терміном (1–2 роки).

Крім того, як вже зазначалося, друга методика успішніше вирішує проблему визначення прибутковості оцінюваних аграрних підприємств.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Проведені дослідження дозволяють зробити такі висновки та визначити перспективи подальших досліджень.

1. Обидві розглянуті методики є прийнятними для грошової оцінки аграрних підприємств як цілісних майнових комплексів.

2. Методика, розроблена на кафедрі банківської справи НАУ, завдяки своїй простоті і зручності може застосовуватися для масової грошової оцінки, але при цьому слід мати на увазі, що за нею може завищуватися оцінка підприємств з коротким залишковим терміном оренди землі.

3. Методика, запропонована Н. С. Кручок, є складнішою порівняно з попередньою, але вона дозволяє точніше враховувати вплив вартості права оренди землі на грошову оцінку підприємств і, крім того, розв'язує до певної міри проблему оцінки їх потенційної прибутковості.

Подальші дослідження слід спрямовувати на проведення широкого порівняльного аналізу обох методик на основі значного розширення кола оцінюваних підприємств, що сприятиме їх подальшому вдосконаленню.

Список літератури

1. Григорьев В. В. Оценка предприятия: теория и практика. / В.В. Григорьев, М.А. Федотова – М: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
2. Драпіковський О. І. Методи визначення ринкової вартості землі / О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова // Ринок землі. – 2003. – №4 – №5. – С. 73 – 78.
3. Голден Пол. Використання в Україні нерухомого майна в якості забезпечення: проблеми та варіанти вирішення / Пол Голден. – К.: Представництво Світового банку, 2002. – 22 с.
4. Дем'яненко М. Я. Проблеми іпотеки сільськогосподарських земель / М. Я. Дем'яненко // Економіка України. – 2003. – №2. – С. 98–104.
5. Кручок Н.С. Іпотека в Україні: стан та перспективи розвитку: монографія / Н. С. Кручок. – К.: ЗАТ «НІЧЛАВА», 2010. – 298 с.
6. Кручок С. І. Іпотечне кредитування: Європейська практика та перспективи розвитку в Україні / С. І. Кручок. – К: Урожай, 2003. – 206 с.

7. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок», затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. – №1531. <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п>.

8. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: наук. вид. / [Дехтяренко В.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.] – К.: Профі, 2002. – 256 с.

9. Танклевська Н.С. Купівля-продаж землі як фактор розвитку аграрного виробництва / С.В. Рибалко, Н.С. Танклевська // Економіка АПК. – 2009. – № 12 (182). – С. 34–36.

10. Чупіс А. В. Розвиток земельного іпотечного кредитування в аграрній сфері: монографія / А. В. Чупіс, М. М. Геєнко. – Суми: Довкілля, 2010. – 220 с.

В статье исследованы методы определения экспертной денежной оценки предметов ипотеки при кредитовании в аграрном секторе экономики на основе модели «Украинский лан» и новосозданной методики «Земельная рента», приобретающие практического применения при оценке предприятий как целостного имущественного комплекса.

Експертний, метод, денежная оценка, предмет, ипотека, кредитование, аграрный сектор, экономика.

This article explores methods for determining expert money estimation mortgaged in lending to the agricultural sector based on the model "Ukrainian lan" and the newly established methods "Land rent", which have practical application in evaluating companies as an integral property complex.

Expert method, monetary valuation, subject, mortgages, loans, agriculture sector, economics.

УДК: 338.4

НАПРЯМИ ЗМІЦНЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ФУНКЦІОНУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

***Н.М. Голович, аспірант
ДВНЗ "Херсонський державний аграрний університет"***

Встановлено ключові напрями зміцнення економічної безпеки сільськогосподарських підприємств. Визначено ендогенні та екзогенні чинники, які впливають на економічну безпеку сільськогосподарських підприємств. Розроблено механізм впливу міжнародної економічної інтеграції на економічну безпеку сільськогосподарських підприємств країни.

Економічна безпека, сільське господарство, економічна безпека сільськогосподарських підприємств, міжнародна економічна інтеграція, євроінтеграція, фінансування.

© Н.М. Голович, 2014