

ОПТИМІЗАЦІЯ ФОРМУВАННЯ РИНКОВОЇ ЦІНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

У статті виокремлено основні функції ринку земельних ресурсів. Обґрунтовано головні принципи процесу ціноутворення земельних ресурсів. Розкрито методика встановлення грошової оцінки земельної ділянки в сучасних умовах.

Ключові слова: *земельні ресурси, ціноутворення, ринок, попит, пропозиція, вартість.*

В статье выделены основные функции рынка земельных ресурсов. Обоснованы главные принципы процесса ценообразования земельных ресурсов. Раскрыта методика установления денежной оценки земельного участка в современных условиях.

Ключевые слова: *земельные ресурсы, ценообразование, рынок, спрос, предложение, стоимость.*

In the article the basic functions of land market. The basic principles of the pricing process of land resources. Reveals the methodology for setting the monetary valuation of land in modern terms.

Key words: *land resources, pricing, market demand, supply, cost.*

Постановка проблеми. Здатність землі задовольняти певні потреби людини визначила ту обставину, що вона ще в початковий період розвитку людського суспільства стала сферою матеріального виробництва. В сучасних умовах актуальною залишається проблема визначення оптимальної ринкової вартості земельних ділянок.

Реальну цінність земельних ресурсів може визначити лише ринок. Саме ціна відповідно до концепції соціальної ринкової економіки, якої додержуються більшість розвинених країн та на яку орієнтується й Україна, повинна

виконувати регуляторну роль у розподілі та забезпеченні раціонального використання, охорони та відтворення земельних ресурсів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми охорони, відтворення та ефективного використання земельних ресурсів досліджували такі вітчизняні вчені, як В. Андрійчук, П. Борщевський, В. Горлачук, Б. Данилишин, С. Дорогунцов, О. Корчинська, П. Саблук, А. Сохнич, В. Трегобчук, А.Третяк, М. Федоров та ін. Результати їх напрацювань охоплюють широке коло питань означеної тематики. Проте досі залишаються невирішеними питання оптимізації формування ринкової ціни земельної ділянки.

Мета статті полягає в обґрунтуванні ринкової ціни земельної ділянки, дослідженні основних функцій ринку земельних ресурсів.

Виклад основного матеріалу. Із виникненням в Україні ринку земельних ресурсів почали розглядати не лише як товар, а й як нерухомість. Залучення земель в узаконені ринкові відносини стимулює ділову та інвестиційну активність, підвищує ефективність їх використання [7].

О. Я. Савчин зазначає, що сутність ринку земельних ресурсів розкривається через функції, які вони виконують:

1) *регулювання*, яка полягає в тому, що ринок землі приводить у відповідність платоспроможний попит пропозиції землі за допомогою механізму цін, визначає напрями перерозподілу земель між аграрною сферою та іншими галузями економіки;

2) *стимулювання*, що проявляється у спонуканні ринком землекористувачів до зниження витрат виробництва продукції за рахунок здійснення додаткових капіталовкладень, спрямованих на покращення якості землі;

3) *розподілу*, що забезпечує перерозподіл доходів окремих землевласників за допомогою механізму цін і зумовлює соціальне розшарування суспільства за доходами;

4) *контролю* над привласненням земель, скороченням витрат на придбання земельних ділянок;

5) *ціноутворення*, яка проявляється в процесі здійснення ринкових операцій із землею у тому випадку, коли на основі збалансування попиту і пропозиції землі здійснюється остаточне визначення її ціни;

6) *інформування*, що надає продавцям і покупцям земельних ділянок інформацію стосовно попиту, пропозиції та ціни на землю, а також допомагає суб'єктам ринку порівняти своє становище зі становищем їх конкурентів;

7) *інтеграції*, яка передбачає, що ринок землі об'єднує всіх його учасників в одне ціле, сприяє формуванню єдиного економічного простору у сфері земельних ресурсів як на рівні окремої держави, так і на наддержавному рівні [10].

Із метою успішного вирішення питання ціноутворення у процесі оцінки землі необхідно дотримуватися певних принципів, зокрема: попиту та пропозиції; заміщення; найкращого і найефективнішого використання; змін; прогнозування; вкладу; конкуренції та надлишкового прибутку [5, с. 170].

У межах населених пунктів нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_\phi \times K_m,$$

де $Ц_n$ – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

B – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

H_n – норма прибутку (6%);

H_k – норма капіталізації (3%);

K_ϕ – коефіцієнт, що характеризує функціональне використання земельної ділянки;

K_m – коефіцієнт, що характеризує місцезнаходження земельної ділянки.

Варто також зауважити, що коефіцієнт, який характеризує місцезнаходження земельної ділянки (K_m), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних чинників регіонального, зонального та локального характеру й обчислюється за формулою:

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3},$$

де K_{m1} – регіональний коефіцієнт, що характеризує залежність рентного доходу від місцезнаходження населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення;

K_{m2} – зональний коефіцієнт, що характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

K_{m3} – локальний коефіцієнт, що враховує місцезнаходження земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Середня вартість одного квадратного метра земельної ділянки населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування ($Ц_{nm}$) визначається за формулою:

$$Ц_{nm} = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{m1}.$$

Коефіцієнт K_{m1} обчислюється як добуток коефіцієнтів, що враховують: чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції; входження в приміську зону міст із кількістю населення 100 тисяч чоловік і більше; наявність у населеного пункту статусу курорту; входження до зон радіаційного забруднення [4, с. 213].

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання ($Ц_n$) визначається з урахуванням територіально-

планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$C_n = C_{нз} \times K_f \times K_{мз}.$$

Із метою обчислення значення сукупного локального коефіцієнта $K_{мз}$ для земельної ділянки враховують значення коефіцієнтів локальних факторів на місцезнаходження земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони. При цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижчим, ніж 0,50 та вищим, ніж 1,50.

Ціну землі в грошовому вираженні визначають за формулою:

$$S = \frac{R}{E_n},$$

де S – ціна землі, грн;

R – диференційна рента, грн;

E_n – норматив ефективності [3].

За твердженням Б. М. Пунько, сталої ринкової ціни на землю не існує – вона постійно змінюється. Ці зміни (коливання) ціни пов'язані з наявністю таких ринкових факторів, як: 1) платоспроможні покупці (попит) на землю в межах країни; 2) закордонні платоспроможні покупці на землю; 3) пропозиція певних ділянок землі на ринку; 4) правила й умови державного регулювання ринку землі (земельна іпотека, банківські кредити та проценти, податки від земельного контракту, ділова активність на ринку землі тощо). У результаті зрівноваження різних видів цін можна визначити усереднену зрівноважену (оптимальну) ринкову ціну на земельну ділянку в певний період часу [9, с. 72].

Попит на земельні ресурси залежить від унікальності, естетичності, екзотичності тощо. На практиці критерій екзотичності рекреаційної території визначають як ступінь контрастності місця відпочинку у відношенні до рекреанта та обчислюють за формулою [8]:

$$C_{ij} = \sum \Delta Sk,$$

де C_{ij} – ступінь контрастності за сукупністю компонентів рекреаційної території (j) для населення певного ринку збуту (i);

ΔSk – ступінь контрастності території (j) щодо території (i) за компонентом (k).

Л. М. Черчик пропонує розглядати три основні залежності формування попиту на рекреаційні ресурси, принципова відмінність між якими полягає в специфіці побудови схем взаємозв'язків між суб'єктами ринку:

1) попит формується на основі попиту на рекреаційні послуги і трансакції, що відбуваються на ринку рекреаційних послуг;

2) попит визначається потребами в рекреаційних якостях ресурсів і реалізується на ринку рекреаційних ресурсів;

3) попит формується під дією пропозиції на ринку рекреаційних ресурсів, де рекреаційні заклади пропонують певні схеми оздоровлення чи відпочинку з відповідним природоресурсним забезпеченням [11].

Пропозиція землі залежить від багатьох факторів, які сумарно можна звести до двох: якість або родючість землі та місцезнаходження ділянки [1]. Визначення рівня якості землі необхідно у тому випадку, коли оцінюється земельна ділянка як товар, яка відображає його якості за цільовим або функціональним призначенням [2, с. 29].

Загалом на даному етапі формування процесу ціноутворення відбувається під дією наступних негативних чинників: зниження платоспроможного попиту, нестійкість пропозиції, а як наслідок – ціна стає непрогнозованою; недосконалість конкуренції, внаслідок чого ціна може суттєво відрізнятись від вартості; можливість штучного завищування цін; створення локальних систем цін тощо. Зважаючи на це, ціна в таких умовах не може бути складовою системи саморегулювання [6].

Висновки. На основі проведених нами досліджень можна зробити висновок про доцільність їх практичного застосування та визначення оптимального рівня ціни земельної ділянки. Виходячи з цього, вартісна оцінка земельних ресурсів набуває функції економічного важеля, який дозволяє регулювати ринкову ціну і стимулювати населення до раціонального використання земель, створювати основу для формування фінансово-економічної бази, економічно впливати на регулювання ринкових земельних відносин.

Перспективи подальших досліджень вбачаємо в розробці загальної моделі ринкової оцінки земель з урахуванням економічних, екологічних та інших чинників.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Базилевич В. Д. Економічна теорія: політекономія / В. Д. Базилевич. – Вид.7-ме, стер. – К. : Знання-Прес 2008. – 719 с.
2. Вервейко А. П. Наукова спадщина В. В. Докучаєва – основа для розробки земельного кадастру України [Електронний ресурс] / А. П. Вервейко // Вісник Хмельницького НАУ. – 2009. – № 1. – С. 24-29. – Режим доступу : http://www.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/Vkhnau_grunt/2009_1/2009_01_03.pdf.
3. Данилишин Б. М. Економіка природокористування : підручник / Б. М. Данилишин, М. А. Хвесик, В. А. Голян. – К. : Кондор, 2010. – 465 с.
4. Демчук В. М. Фактори формування стартової ціни земельних ділянок при продажу на земельних торгах у формі аукціону [Електронний ресурс] / В. М. Демчук, О. Ю. Мельничук. – Режим доступу : http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vnuvgrp/2009_1/v4528.pdf.
5. Москва М. Г. Особливості визначення ціни землі / М. Г. Москва // Наук. вісник : зб. наук.-техн. праць. – 2008. – Вип. 18.1. – С. 169-172.

6. Павлов В. І. Формування регіонального ринку рекреаційних послуг / В. І. Павлов. – Трускавець, 2000. – 275 с.

7. Паламарчук Л. В. Ринок земель сільськогосподарського призначення: зарубіжний досвід та перспективи для України / Л. В. Паламарчук // Землеустрій, кадастр та моніторинг земель. – 2012. – № 1-2. – С. 67-70.

8. Проблеми географії та менеджменту туризму / [В. Г. Явкін, В. П. Руденко, О. Д. Король та ін.]. – Чернівці : Рута, 2006. – 260 с.

9. Пунько Б. М. Методологія зрівноваження ціни на земельні ресурси та встановлення нормативів екологічної плати за екстернальні впливи / Б. М. Пунько // Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища : економічний часопис. – 2011. – № 11-12. – С. 72-75.

10. Савчин О. Я. Суть, структура і функції ринку земельних ресурсів [Електронний ресурс] / О. Я. Савчин. – Режим доступу : <http://intkonf.org/savchin-oya-sut-struktura-i-funktsiyi-rinku-zemelnih-resursiv>.

11. Черчик Л. М. Формування ринкових відносин у рекреаційному природокористуванні / Л. М. Черчик – Луцьк : ЛДТУ, 2006. – 352 с.

Дата надходження до редакції: 28.04.2014 р.