

відтворення земельних ресурсів, підвищення дієвості механізму державного регулювання екобезпечного використання земельних ресурсів. Це сприятиме зростанню ефективності такої політики шляхом застосування низки заходів через використання відповідного інструментарію з урахуванням нормативно-правового, інформаційного та методичного забезпечення, за умови систематизації методів державного регулювання згідно з відповідними функціональними групами та їх комплексним застосуванням.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Державне регулювання відносин у сфері охорони навколишнього природного середовища [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua>
2. Закон України «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України» № 1602-III від 23.03.2000 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua>
3. Закон України «Про державні цільові програми» № 1621-IV від 18.03.2004 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua>
4. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» № 1264-XII від 25 червня 1991 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
5. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
6. Проблемы рационального использования земель в условиях интенсификации сельского хозяйства: сб. науч. тр. / Ленингр. с.-х. ин-т; [редкол.: Г.А. Жеребцов (гл. ред.) и др.]. — Л.: ЛСХИ, 1983. — 80 с.
7. Хасай Н.Ю. Совершенствование управления землепользованием как основа развития сельскохозяйственного природопользования / Н.Ю. Хасай // Состояние и перспективы развития агропромышленного комплекса Южного Федерального округа: сб. науч. статей по материалам 72-й науч.-практ. конф. / Ставропольский государственный аграрный университет. — Ставрополь: АГРУС, 2008. — С. 157-162.
8. Pimentel D. Ecological aspects of agricultural policy / D. Pimentel, S. Pimentel // Nat. Resour. J. — 1980. — Vol. 20, No. 3. — P. 555-585.

УДК 332.628

РИНКОВІ ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

А.О. Кошель

кандидат економічних наук, докторант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Проаналізовано ринкові принципи оцінки земельних ділянок та їхні особливості. Наведено детальне дослідження економічних принципів оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Запропоновано використання принципів такого оцінювання в процесі проведення масової оцінки.

Ключові слова: *принципи, масова оцінка, земельна ділянка, сільськогосподарські угіддя, вартість, ринок земель.*

В умовах формування ринку земель в Україні, його непрозорості, недостатньої інформації щодо продажів земельних ділянок найбільшу значимість набуває масова оцінка сільськогосподарських угідь. Масова оцінка являє собою метод отримання оцінок ринкових вартісних показників однорідної групи земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями з використанням ринкової інформації. В умовах становлення ринку земель масова оцінка земель сільськогосподарського призначення особливо актуальне, оскільки дає змогу

сформуванню підхід до аналізу всього комплексу доступної інформації, який можна використовувати в подальшому шляхом уточнень на підставі індивідуальної оцінки.

Якраз для побудови якісної системи оцінки земель в Україні, яка ґрунтуватиметься на сучасних ринкових принципах і відповідатиме критеріям достовірності та помірним затратам на її впровадження, може бути масова оцінка земель сільськогосподарського призначення.

Питаннями оцінювання земель та розрахунку їхньої вартості займалися такі вітчизня-

ні і зарубіжні вчені, як Р. Вессели, С.Н. Волков, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, О.І. Драпиковський, Джозеф К. Еккерт, О.П. Канапш, М.Г. Лихогруд, А.Г. Мартин [1], Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм [5], А. Сміт [6], Г. Харісон [7] та багато інших. Проте принципи на яких ґрунтується масова оцінка земель сільськогосподарського призначення, порівняно нові та малодосліджені вітчизняною наукою.

Тому в цій статті проаналізовано саме ринкові принципи оцінки земельних ділянок та їхні особливості. Проведено детальне дослідження економічних принципів оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення та можливості їх використання в процесі проведення масової оцінки.

Ринкова вартість земельної ділянки залежить від попиту і пропозиції на ринку й характеру конкуренції продавців і покупців. Ринкова вартість земельної ділянки не може перевищувати найбільш вірогідних витрат на придбання об'єкта еквівалентної користності.

Ринкова вартість земельної ділянки визначається, виходячи з її якнайефективнішого використання, що є фізично можливим, економічно виправданим, фінансово здійсненним, відповідає вимогам законодавства, і в резуль-

таті розрахункова величина вартості земельної ділянки буде максимальною.

Виходячи з вищевикладеного, треба дати визначення ринкової вартості земельної ділянки. Ринкова вартість — найбільш імовірна ціна, за якою об'єкт оцінювання може бути відчужений на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють раціонально, оперують усією необхідною інформацією, а на величині ціни угоди не відбиваються будь-які надзвичайні обставини.

Адекватна методика масової оцінки сільськогосподарських угідь повинна ґрунтуватися як на специфічних принципах оцінювання, так і на принципах оцінки земельних ділянок (рис. 1).

Масова оцінка будується на тих самих основних принципах, що й індивідуальна оцінка, але береться до уваги ряд специфічних принципів.

Згідно з теорією оцінки, принципи оцінки — це основні економічні чинники, що визначають рівень вартості майна. Оцінювальні принципи відображають тенденцію економічної поведінки господарюючих суб'єктів, але не гарантують такої поведінки.

Специфічність масової оцінки [2, с. 20] — це насамперед, принципи, вироблені економіч-



Рис. 1. Ринкові принципи оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення

ною наукою і апробовані світовою практикою принципи оподаткування.

Методи визначення вартості земель, що являють собою об'єкт не тільки природи, а й господарювання, повинні враховувати сформовані історичні принципи, на підставі яких будуються економічні відносини з приводу земельних ділянок. Принципи оцінки земельних ділянок відображають напрям, тенденції поведінки господарюючих суб'єктів у ринковому середовищі [4, с. 45].

За джерелами формування ці принципи можна представити в такому узагальненому вигляді:

- вони ґрунтуються на уявленнях користувача;
- пов'язані з вимогами ринкового середовища;
- пов'язані з особливостями об'єктів власності;
- впливають з вимоги найкращого і найбільш ефективного використання.

Зазначені принципи застосовні до всіх видів об'єктів оцінювання, їхній склад та практична спрямованість можуть змінюватися залежно від призначення оцінки і характеристик досліджуваного об'єкта.

У світовій практиці учасники земельного ринку виробили уніфікований набір фундаментальних оцінювальних принципів [3, с. 10], які об'єднані в чотири взаємопов'язані групи (рис. 2). Найбільше вони застосовні до землі, як особливому об'єкту оцінювання.

Розглянемо сутність принципів за класифікаційними групами і зупинимося більш предметно на принципах оцінки, які встановлюються стосовно до земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Принцип корисності належить до принципів користувача і свідчить, що будь-яка земельна ділянка має вартість, якщо вона може бути корисною потенційному власникові для здійснення підприємницької діяльності. Саме корисність формує споживчу вартість об'єкта.

Принцип заміщення, що входить до групи принципів користувача, свідчить, що раціональний покупець не заплатити за об'єкт більше від мінімальної ціни за інший аналогічний об'єкт з такою самою корисністю. Максимальна вартість власності визначається найменшою ціною, або вартістю, за якою може бути придбана інше майно з еквівалентною корисністю.

Принцип очікування входить до групи принципів користувача і реалізується встановленням вартості об'єкта за поточною вартістю доходів або інших вигод, які можуть бути отримані в майбутньому від володіння земельною ділянкою.

Принцип залишкової продуктивності входить до групи принципів, зумовлених земельними ділянками під сільськогосподарськими угіддями. Він полягає в тому, що в основі вартості земельних ділянок лежить залишкова продуктивність, тобто розмір чистого доходу після оплати витрат на оборотний капітал, основний капітал, підприємницький дохід. Оскільки земля нерухома, то праця, капітал і управління як активні мобільні фактори застосовуються до неї в процесі підприємницької діяльності, і витрати цих факторів відшкодовуються насамперед, і тільки залишок доходу у вигляді ренти відноситься до землі.

Принцип вкладу, або граничної продуктивності, також належить до принципів, пов'язаних із земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Цей принцип

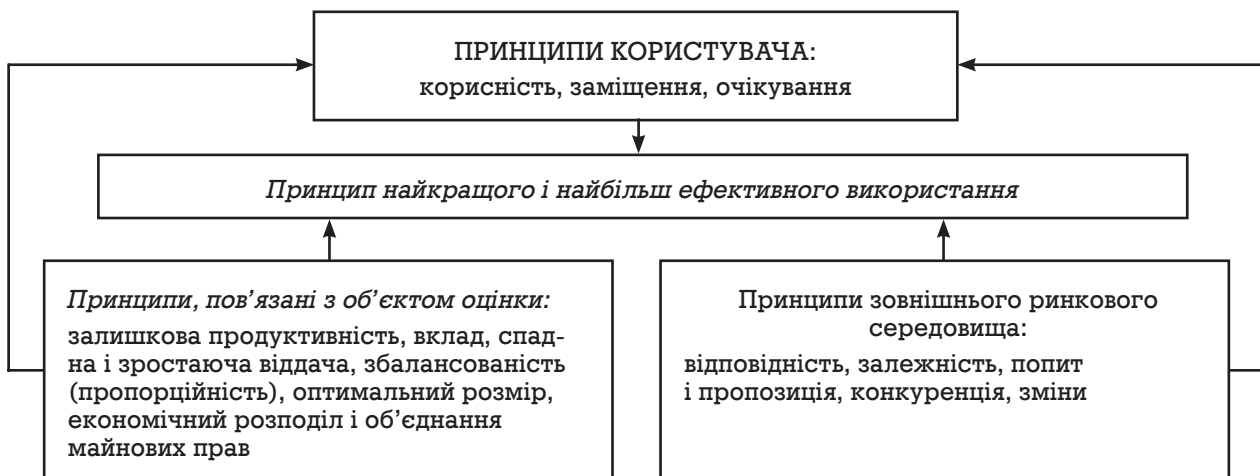


Рис. 2. Фундаментальні оцінювальні принципи

проявляється через можливість збільшення або зменшення вартості земельної ділянки під сільськогосподарськими угіддями за допомогою наявності або відсутності будь-якого додаткового фактора.

Принцип спадної або зростаючої віддачі відображає закономірність спадної граничної продуктивності: у міру збільшення інвестицій при незмінних інших факторах загальна прибутковість підвищується до певної межі, після чого темпи приросту вартості стають меншими від темпів додаткових витрат. Ця межа відповідає максимальній вартості земельної ділянки, а всі наступні додаткові вкладення в об'єкт вже не дають пропорційного збільшення прибутковості і, отже, відповідного збільшення вартості землі.

Принцип збалансованості виражається в тому, що існує певне оптимальне поєднання всіх взаємодіючих факторів підприємництва, які забезпечують максимальну вартість землі. Через зниження останніми роками в сільському господарстві рівня технічної оснащеності, зношеності матеріально-технічної бази, скорочення робіт по меліорації й хімізації землеробства рівень збалансованості основних факторів виробництва значно знизився. Така тенденція буде, очевидно, довготривалою, оскільки її не можна буде подолати за короткий строк [4, с. 23].

Принцип оптимального розміру свідчить, що на будь-якому ринку існує оптимальний розмір площі земельної ділянки, який щонайкраще відповідає ринковим перевагам, типам землекористування, переважаючим умовам зовнішнього середовища і необхідний для ефективного використання різних видів нерухомості. Недостатній розмір ділянки знижує вартість об'єкта через брак місця на ній для різних цілей, а надлишковий — не приносить відповідного доходу.

Принцип економічного поділу і об'єднання майнових прав виражається в тому, що майнові права на земельну ділянку слід розділяти і об'єднувати так, щоб збільшити загальну вартість об'єкта.

Принципи зовнішнього ринкового середовища за інших рівних умов істотно впливають на вартість земельних ділянок, які володіють відносною недостатністю.

Принцип попиту та пропозиції виражається в тому, що ціна земельної ділянки визначається з урахуванням взаємодії ринку землі регіону або поселення [2, с. 75].

Принцип конкуренції проявляється так: якщо прибуток на земельному ринку перевищує середній рівень, то загострюється конкуренція, що веде до збільшення пропозиції і зниження рівня прибутковості.

Принцип залежності означає, що вартість земельної ділянки залежить не тільки від його кількісних і якісних параметрів (розміру, функціонального призначення та ін.), а й від численних зовнішніх чинників — якості його місця розташування, відповідності фізичних параметрів ділянки, прийнятому в даному районі типом землекористування та близькості до економічного середовища та інфраструктури.

Принцип відповідності підтверджує правило про те, що максимальна вартість земельної ділянки утворюється тоді, коли її параметри й призначення відповідають потребам і очікуванням ринку. Позитивний вплив зовнішнього оточення або сусідніх об'єктів підвищує вартість гірших ділянок. Цей принцип проявляється через ефект прогресії і регресії.

Принцип зміни відображає динаміку зміни вартості земельних ділянок у часі внаслідок процесів, що відбуваються в ґрунті й зовнішньому середовищі у зв'язку з можливими змінами правових, соціально-економічних умов і найближчого оточення. Земля — єдиний актив, який не втрачає своїх корисних властивостей, а поліпшується природним шляхом при раціональному використанні. Вартість землі в часі потенційно не знижується, а підвищується через наростаючий дефіцит та інші фактори.

Принцип найкращого і найбільш ефективного використання визначається як імовірно найбільш вигідне і прибуткове використання функціональних можливостей земельної ділянки, що забезпечує найвищу його вартість для власника і облік громадських інтересів на дату оцінювання [4, с. 80].

ВИСНОВКИ

У процесі оцінювання можуть бути задіяні відразу декілька принципів або окремих з них слід надати перевагу. Таким чином, адекватна методика масової оцінки сільськогосподарських угідь повинна ґрунтуватися на специфічних принципах масової оцінки та на принципах оцінки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Мартин А.Г. Оціночне зонування земель сільськогосподарського призначення: наук.-практ. аспекти / А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков // Землеустрій та кадастр. — 2005. — № 1. — С. 69–77.
2. Носов С. Оценка земельных участков земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования / С. Носов. — М.: Изд. дом «Русская оценка», 2004.
3. Оценка земельной собственности / Под ред. Эккерта Д.К. — Красногорск, 1993.
4. Оценка рыночной стоимости земельных участков: Учеб. Пособ./ Под ред. Д.Б. Аратского, Л.И. Кошкина. — М., 2003.

5. Ромм А.П. Массовая оценка и наилучшее использование недвижимости / А.П. Ромм // Вопросы оценки. — 1999. — № 2. — С. 49–57.
6. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов / А. Смит. — М.: Наука, 1993. — 570 с.
7. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие. — М.: Русская деловая л-ра, 1996.

УДК 332.21 : 332.2.022

ПРІОРИТЕТИ ФОРМУВАННЯ ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗБАЛАНСОВАНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

М.Я. Височанська
аспірант

Інститут агроекології і природокористування НААН

Обґрунтовано теоретико-методичні засади формування економічного механізму для забезпечення збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення, визначено передумови та запропоновано напрями його розвитку.

Ключові слова: економічний механізм, збалансоване використання, землі сільськогосподарського призначення.

Україна — держава, що має унікальні земельні ресурси та природно-кліматичні умови, сприятливі для підтримання високоефективного виробництва сільськогосподарської продукції. Проте доводиться констатувати, що антропогенне навантаження на довкілля спричинило погіршення якісного стану земельних ресурсів. Землі сільськогосподарського призначення, від яких залежить продовольче забезпечення країни, характеризуються низькою віддачею, що зумовлено низькою проблем. Назвемо лише основні з них: недбале ставлення землекористувачів до землі, недосконала техніка і технології обробітку землі та вищевисокого сільськогосподарських культур; недосконала система використання і внесення мінеральних добрив, поширення ерозійних процесів, зниження природної родючості угідь тощо [8]. Нинішні економічні умови не дають можливості землекористувачам забезпечити вжиття заходів із вирішення питання підвищення ефективності використання та відтворення земельних ресурсів. Але практика свідчить, що потрібно розвивати управління землекористуванням і застосування надійного економічного механізму, який забезпечить раціональне використання земельних ресурсів.

Метою дослідження є обґрунтування пріоритетів та напрямів формування економічного механізму забезпечення збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення.

Теоретичним аспектам щодо застосування економічного механізму забезпечення збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення присвячено праці відомих українських учених О. Веклич, Т. Галушкіної, С. Дорогунцова, Л. Мельника, В. Трегобчука, О. Фурдичка, М. Хвесика, О. Шаблія та ін. [3]. Однак зважаючи на багатоаспектність цієї проблеми, висвітлення пропозицій щодо її розв'язання залишається актуальним.

Земля є важливим елементом національного багатства і основним засобом виробництва у сільському господарстві. Саме тому раціональне та ефективне використання земельних ресурсів має вагомое значення для розвитку національної економіки загалом, а також для виробництва сільськогосподарської продукції.

Нинішня криза сільського господарства, що є частиною системної кризи в економіці України, в котре змінила баланс екологічної та економічної складових сільськогосподарської системи. Специфіка ситуації, що склалася, полягає в зниженні необхідного рівня підтримки цих компонентів. По-перше, наразі майже половина української території піддається впливу деградаційних процесів сільськогосподарських угідь. По-друге, господарства, що зберігають (часто формально) площі землекористування, не в змозі підтримувати їх через диспаритет цін, відсутність техніки, обігових коштів, дешевих кредитів. Перші ознаки відображення дисбалансу проявляються зменшенням умісту