

Ретроспективний аналіз теорій вартості як основи економічної оцінки земель

У статті проведений ретроспективний аналіз існуючих у світовому масштабі теорій формування вартості як економічної категорії. Розглянуто поняття вартості як основи економічної оцінки земель шляхом теоретико-історичного дослідження.

Ключові слова: економічна оцінка, земельні ділянки, ринкова вартість, вартість землі, ціна землі.

А.А. КОШЕЛЬ,

к.э.н., Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины

Ретроспективный анализ теорий стоимости как основы экономической оценки земель

В статье проведен ретроспективный анализ существующих в мировом масштабе теорий формирования стоимости как экономической категории. Рассмотрено понятие стоимости как основы экономической оценки земель путем теоретико-исторического исследования.

Ключевые слова: экономическая оценка, земельные участки, рыночная стоимость, стоимость земли, цена земли.

A. KOSHEL,

Ph.D. in Economics, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Retrospective analysis of the value theories as Foundations of economic evaluation of land

In this article existing global theories of the formation of value as an economic category are retrospective analysed. The concept of value as the basis for the economic valuation of land by the theoretical and historical research is considered.

Keywords: economic assessment, land plots, the market value, the value of land, the price of land.

Постановка проблеми. Серед багатьох, якими володіє людство, землі, поза всяким сумнівом, відводиться центральне місце при будь-якій системі суспільного устрою. В умовах ринкової економіки значна частина земельних ділянок залучена в ринковий обіг і є об'єктом купівлі–продажу. Учасникам угода купівлі–продажу – продавцю і покупцю – необхідно знати достовірну вартість земельної ділянки, щоб, з одного боку, уникнути необов'язкових втрат, а з іншого – не переплачувати зайвого.

Проблема визначення поняття вартості завжди стояла гостро серед вчених економістів всіх часів і народів. А питання точної детермінації вартості земель є надзвичайно складним і має велику кількість різnobічних наукових думок і поглядів. Обов'язковість оцінки земель (земельних ділянок) при визначенні вартісного еквівалента нерухомості пояснюється тим, що під нерухомим майном розуміється фрагмент земної поверхні з усіма розташованими на ній будівлями, будинками і спорудами. Природно, сюди ж відносяться і ті споруди, які знаходяться безпосередньо в землі – елементи інженерних мереж, комунікацій тощо.

Однак земельні ділянки є настільки специфічним видом нерухомості, що пряме використання тих підходів, які справедливі для будівель, будинків і споруд, виявляється для них неможливими. Тому питання теоретичного осмислення вартості земель як основи їх економічної оцінки є надзвичайно актуальним.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Питанням розвитку теорії вартості займалися такі відомі економісти, як Л. Вальрас, В. Джевонс, Д. Еккерт, А. Маршал, К. Менгер, Д. Рікардо, А. Сміт та сучасні вітчизняні вчені Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, В.М. Заяць, О.П. Канаш, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.М. Третяк, про-

те питання теорії вартості земель є складним і неоднозначним і варте подальших наукових досліджень.

Метою статті є ретроспективний аналіз існуючих у світовому масштабі теорій формування вартості як економічної категорії. Теоретико-історичне дослідження поняття вартості як основи економічної оцінки земель.

Виклад основного матеріалу. Аналіз вартості і її визначення знаходяться постійно в полі зору вчених-економістів, так як теорія вартості є однією з основних розділів загальної економічної теорії. Поняття вартості та її природа розглядається практично в кожному спеціалізованому виданні з економіки.

А. Сміт розмежував поняття споживчої і мінової вартості [1]. Зосередивши увагу на поясненні мінової вартості, Сміт розробив трудову теорію вартості, згідно з якою мінова вартість вимірюється кількістю праці, необхідного для виготовлення товару. Але деякі предмети мають мінову вартість, яка відрізняється від кількості праці, необхідної для їх виробництва. Наприклад, підприємець може найняти робітників для виробництва товарів і продати ці товари за ціною, що перевищує заробітну плату, видану робочим. Сміт прийшов до висновку, що справжня вартість товару включає в себе: зарплату, виплачену за працю; дохід на вкладений капітал, витрачений на закупівлю сировини; прибуток, за ризик початку виробництва і за управління виробництвом; і плату за оренду землі (четири фактори виробництва: земля, праця, капітал і управління).

Д. Рікардо [2], розвиваючи трудову теорію вартості, вважав, що товар, який має мінову вартість, повинен, перш за все, мати корисність, яка визначається як здатність цього товару викликати бажання придбати його, в результаті чого задовольняється потреба в цьому товарі. Відмітивши, що рідкість невідтворювальних товарів (наприклад, рідкісні кар-

тини) збільшує їх мінову вартість, він знехтував такими випадками для розгляду, як виняткові, а отже і незначні.

За Смітом, кількість праці, необхідної для виробництва товару, еквівалентна його мінової вартості. Рікардо ж, керуючись власною теорією, зміст якої полягав у тому, що дохід підприємця є дохід за минулу працю, втілену в інструментах, будівлях та інших об'єктах, пов'язаних з виробництвом, намагався узгодити це твердження з тим фактом, що заробітна плата може бути менша суми, за яку товар, робоча сила, продається.

Як і Сміт, він зазначив, що в міру розвитку сільськогосподарської діяльності виникає необхідність використання погіршених земель, оскільки кращих просто не вистачає. В результаті для виробництва того ж самої кількості товару необхідна більша кількість праці. Відповідно, вартість робочої сили теж зростає. Це спостереження було основою економічного принципу зростання і падіння доходів: коли послідовні збільшення одного фактору виробництва додаються до фіксованих величин інших факторів, майбутній чистий прибуток буде зростати аж до деякої точки (точки зменшення прибутковості), після якої послідовні збільшення цього фактору будуть приводити до скорочення майбутнього чистого прибутку.

Окрім економісти не були задоволені трудовою теорією вартості. Наприклад, Жан Батист Сей [3], залишаючись послідовником Адама Сміта, у своїй роботі «Трактат політичної економії» як детермінанті вартості видіяв корисність. Він за позичив цю ідею у Етьєна Кондильяка, що опублікував свою роботу одночасно з виданням Смітом «Дослідження про природу і причини багатства народів». Кондильяк вважав, що основним чинником, що визначає вартість, є корисність.

Вільям Стенлі Джевонс, Карл Менгер і Леон Вальрас не залежно один від одного розробили як основне поняття теорії вартості концепцію граничної корисності. Вони стверджували, що вартість товару залежить від привабливості або корисності граничної одиниці товару. Це вирішувало проблему, підняту Смітом щодо того, як вода може мати меншу мінову вартість, ніж алмаз. «Перша» порція води, необхідна для підтримки життя, матиме високу корисність і високу ціну, якщо вона буде єдиною наявною порцією. Оскільки вода зазвичай є у великих кількостях, гранична порція буде мати меншу корисність і буде обумовлювати набагато меншу ціну. Оскільки всі порції однакові, гранична порція і визначає ринкову вартість.

Стан рівноваги на споживчому ринку існує в тому випадку, коли всі споживачі регулюють структуру витрат таким чином, щоб витягти зі своїх доходів максимальну величину корисності, причому заощадження виступають як товар. Рівновага порушується, коли міняється ціна будь-якого споживчого товару, коли змінюються пріоритети споживача або його дохід.

Цей аналіз є основою концепції, відповідно до якої ціна і користується попитом кількість товару обернено пропорційно, і ілюструє той принцип, що попит на товар частково визначається і ціною його аналогів. Таке уявлення про динаміку попиту є основою принципу заміщення, що застосовується при оцінці майна. Аналогічним чином зміни в смаках і перевагах споживачів спричиняють, з одного боку, коливання граничної корисності, а з іншого боку, зміна розподілу доходу між товарами.

Принцип, відповідно до якого споживач намагається максимізувати корисність спожитих товарів, можна виразити такою математичною формулою:

$$\frac{MV_a}{P_a} = \frac{MV_b}{P_b} \quad (1)$$

де MV – гранична корисність; P – ціна; a, b – споживчі товари.

Це рівняння стверджує, що споживач буде розподіляти витрати на товари « a » і « b » таким чином, щоб корисність, одержувана від останньої грошової одиниці, витраченої на кожен з товарів, була однакова. Це рівняння застосовується до двох товарів, « a » і « b », але може бути розширене в систему рівнянь, що констатують, що кожен споживач урівнює граничну корисність на грошову одиницю для кожного потенційального споживчого товару.

Збільшення доходу дозволить споживачеві купити більше товарів обох видів.

Даючи пояснення коливань попиту на ринку, теорія граничної корисності не відповідає на питання, чому на ринку є та чи інша кількість товару з тією чи іншою ціною, тобто, вона не охоплює проблем, пов'язаних з пропозицією ринку. Можна було б обґрунтівти відносну рідкість алмазів і велику пропозицію води природою товару, але пояснення стає менш задовільним, коли розглядаються предмети, які виготовляються людиною.

Об'єднавши концепцію граничної корисності (теорія попиту) з концепцією пропозиції, заснованої на витратах, необхідних для виробництва товару (теорія пропозиції), Альфред Маршалл [4] і група англійських економістів виклиали власну теорію цін: теорію попиту і пропозиції. Дані теорія цін базується на тому, що на будь-якому конкретному ринку ціна буде врівноважувати кількість товару, виробленого і запропонованого на ринку, і кількість товару купленого.

Принцип очікування при оцінці майна виходить безпосередньо з ролі очікувань споживачів у формуванні попиту. Очікування покупця і продавця щодо кон'юнктури ринку нерухомості і майбутніх доходів від володіння майном безпосередньо пов'язані з його поточною вартістю, так що цей принцип важливий при проведенні оцінки.

В основі теорії пропозиції лежать допущення, подібні до тих, які визначають попит: виробники товару володіють інформацією по виробленим товарам в обсязі, що дозволяє максимізувати прибуток, і вони знають, яким має бути поєднання вихідних ресурсів для найбільш ефективного виробництва даного товару.

На типовому ринку взаємодія попиту і пропозиції визначає ціну і кількість купленого товару в точці перетину кривих попиту і пропозиції. Будь-яке відхилення від цієї точки рівноваги викликає супротив, який утворюється автоматично ринковим механізмом. На ідеально досконалому ринку точка перетину попиту і пропозиції і, отже, ціна, встановилася б швидко і залишалася б стабільною, оскільки в стані рівноваги були б і її визначальні фактори.

Ринкова ціна, як грошове вираження мінової вартості, є ціною рівноваги, яка визначається співвідношенням попиту і пропозиції на ринку, і є сумаю, фактично сплаченою при конкретній ринковій угоді. Однак у цьому визначенні ігнорується тип конкуренції, який переважає на даному ринку. Наприклад, тут не враховується інформованість покупця і продавця; ступінь розсудливості, яка проявлялась ними при укладанні даної угоди; стимули, які керували діями однієї зі

МАКРОЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ СУЧАСНОЇ ЕКОНОМІКИ

сторін або обома сторонами; умови фінансування; найбільш ефективне використання; і термін, протягом якого майно пропонувалося на ринку. Ринкова ціна, як часто трапляється і в реальності, може встановлюватися в результаті чийогось капризу або відчая, чиєїсі безпечності або необізнаності, стороннього тиску або соціальних амбіцій, егоїзму чи інших проявів почуттів, а також багатьох інших чинників.

У ситуації, коли у вітчизняній і зарубіжній практиці оцінки земель термін «вартість» використовується в залежності від мети оцінки в поєднанні з тлумаченням: ринкова вартість, інвестиційна вартість, ліквідаційна вартість, вартість для цілей оподаткування, спеціальна вартість тощо [5].

Поняття вартості при оцінці вкрай важливе. У більшості випадків мета оцінки полягає у встановленні ринкової вартості. Ринкова вартість об'єкта нерухомості є гіпотетичною, або розрахунковою, величиною можливої ціни продажу, яка стала б результатом ретельного розгляду покупцем і продавцем всієї інформації, що стосується даної угоди, з особливою увагою до тих відомостей, які відображають дії відповідальних і розсудливих покупців і продавців в умовах чесної угоди. Визначення терміну ринкова вартість тісно пов'язане з переважним на ринку типом конкуренції. Хоча визначення це не вимагає наявності всіх відмінних особливостей чистої конкуренції, воно включає в себе багато з цих характеристик. У той же час воно відкидає вимогу, яка має на меті абсолютно точну заміну одного товару іншим.

Ринкова ціна наближається до ринкової (або мінової) вартості при наявності таких припущень: немає ніякого примусу або тиску на покупця або продавця з метою якось вплинути на хід операції; покупці і продавці добре поінформовані і діють виключно в своїх власних інтересах; для здійснення угоди відводиться досить часу; оплата проводиться готівкою або їх еквівалентом.

Деякі фактори (наприклад, основні виробничі фонди підприємства або площа оброблюваних земель) характеризуються відносною постійністю і не завжди легко змінити їх кількісні показники. Інші (наприклад, тривалість робочого часу або кількість засіянного зерна) називаються змінними факторами, оскільки їх кількість легко змінити. У зв'язку з неможливістю відразу ж збільшити постійні фактори виробництва, на короткому відрізку часу зростання виробництва досяжне тільки за рахунок приросту змінних факторів. У результаті витрати на виробництво граничною одиницею продукції будуть зростати, і відбудеться зсув кривої пропозиції. За більш тривалий період можливе зростання кількісних показників постійних факторів. Наприклад, будуть побудовані нові підприємства. Якщо не відбудеться нових змін зовнішніх чинників, система знову досягне рівноваги. Запропоновані кількість товару знову стане рівною затребуваній при стабільній ціні. Звичайно, на практиці рівновага досягається рідко. Воно є лише постійно змінюючоюся метою, до якої рухається система, а не стан, який підтримується. Фіксована пропозиція землі і довготривалість споруд вкрай ускладнюють досягнення рівноваги на ринках нерухомості.

Час, необхідний для приведення поєднання чинників виробництва у відповідність з новою економічною ситуацією, породжує явище, відоме як економічна рента, або залишкова продуктивність. У короткостроковій перспективі кількісні показники постійних факторів виробництва збільшити

не можна. Якщо вдосконалення технологій виробництва або збільшення попиту на вироблений товар викликає зростання попиту на конкретні виробничі послуги, ціна товару перевищить ціну довготривалої рівноваги. Результатом буде те, що протягом періоду модернізації діючих технологій власники згаданих послуг будуть отримувати суму, яка перевищить їх звичайний дохід. Цей надлишковий дохід називають економічною рентою, або, іноді, чистим прибутком.

Такого ж роду аналіз пояснює коливання ціни на земельні ділянки. Земля, за визначенням економістів, є ресурсом, даними нам природою, і не включає в себе ніяких будівель, споруд або покращень, пов'язаних з меліорацією або іншими процесами впливу. Пропозиція землі, якщо дотримуватися такого її визначення, збільшена бути не може. Щоб отримати землю в користування, необхідно сплатити її власнику певну ціну, але вона ще не є компенсацією, необхідною для покриття всіх реальних витрат. Ця ціна відома як земельна рента, або орендна плата за землю, економісти часто називають її просто рентою. Як і будь-яка інша ціна, земельна рента визначається точкою перетину кривих попиту і пропозиції. Різниця полягає в тому, що кількість пропозиції фіксована природою. У зв'язку з тим значенням, яке має місце розташування об'єкта нерухомості для багатьох видів виробничої і комерційної діяльності, попит на конкретну ділянку землі може бути дуже високим в порівнянні з попитом на землю, розташованої в менш привабливому місці. У поєднанні з вертикальним характером кривої пропозиції, а іноді і в зв'язку з недосконалістю ринку земель, це може привести до швидких коливань цін на земельні ділянки, розташовані в привабливому місці. Іншим результатом може бути те, що ціна окремої земельної ділянки виявиться набагато вищою ціни аналогічної її ділянки, але розташованої на невеликій відстані від першої. Таким чином, оцінка ринкової вартості землі, особливо землі, призначеної для промислового і комерційного використання, є однією з найскладніших завдань.

Не всі концепції ціни і особливості їх утворення спираються на переконливі методологічні принципи і мають глибоке наукове обґрунтування. Прикладом цього може служити розглянута вище ідея ціни і ціноутворення на основі корисності. Чи її можна прийняти якості наукову, в першу чергу тому, що вона позбавлена тих атрибутивних товарному виробництву якостей, які необхідні для появи грошей і виконання ними відповідних функцій, як і вираження через їх посередництво корисності товару в його ціні. Разом із тим корисність товару не існує без її вартості.

Отже, в товарі ми маємо вартість і її вираження в суспільній його корисності. Величина вартості – міра якісної і кількісної суспільної корисності товару і підстава його рівності при обміні на будь-який інший товар. Такою якістю і такою кількісною визначеністю не володіє корисність поза її товарною формою.

Корисність товару, позбавлена властивості загального еквівалента, що не може виконувати і функцію засобу обігу. Бо в ній відсутня головна умова універсальної ліквідності – бути еталоном корисності всіх інших товарів. Природно, вона не може виконувати і ті функції, через які реалізують себе гроші як особливий товар.

Таким чином, корисність, позбавлена можливості бути втіленням корисності всіх інших товарів, а, отже, і засобом

їх обігу, не може бути грошима. Корисність товару, не воло-
діючи можливістю бути вираженою через загальну корис-
ність – гроші, не може мати і ціну як форму вираження ко-
рисності. Не можна визначити розмір, зокрема, корисності і висловлювати її межі в поняттях, їй не адекватних. Корис-
ність як якісна і кількісна визначеність не може бути вимі-
ряна грошима, як і виражена в ціні. Будь-яка корисність має
свої способи і величини вимірювання.

Громадська корисність товару, представлена його вар-
тістю, вимірюється тільки її властивою мірою і виражається
відповідним масштабом.

У зв'язку з цим слід зауважити, що автори, які намагають-
ся вимірювати корисність товару за допомогою грошей і ви-
словлювати її в ціні, по суті безпосередньо визначають не
корисність, а вартість товару, а через вартість – суспільну
його корисність.

Підбиваючи попередні підсумки аналізу корисності як
основи ціни і ціноутворення, необхідно констатувати, що ко-
рисність товару – внутрішньо властива йому якість. Вона не
існує поза суспільно необхідною праці, витраченої на її вироб-
ництво, або вартості, тобто в товарі ми маємо єдність вар-
тості і її вираження в тій чи іншій суспільній її корисності.

Здавалося б, принципово повинна відрізнятися від кон-
цепції корисності, вартісна теорія ціни. На жаль, в ній нерід-
ко викладається змістовна характеристика двоїстої природи
товару і звертається увага тільки на вартість, причому су-
спільна корисність затрат праці іноді ігнорується. При цьому
автори, які намагаються синтезувати вартісну теорію ціни і
концепцію її корисності, не помічають того очевидного фак-
ту, що в цьому випадку кориснісна ціна товару виявляється
позбавлена свої основи – вартості, а так звана вартісна ціна –
суспільній її корисності. Вартість при даних обставинах пе-
рестає бути мірою суспільної корисності товару. Автори по-
дібних поглядів на вартісну ціну, мабуть, вирішили ігнорувати
те, що витрати суспільно необхідної праці вважають суспіль-
ну корисність її результатив.

При цьому не слід забувати і про те, що ціна – грошове ви-
раження вартості. Гроші передують появи ціни товару. Зви-
чайно, можна спочатку виходити з існування грошей, але в

даному випадку вартість, позбавлена суспільної корисності,
не містить необхідних умов для появи грошей. Якщо товар
позбавлений одного зі своїх якостей, то він не має внутріш-
нього протиріччя між вартістю і споживчою вартістю, а отже,
і можливості бути джерелом грошей. Якщо ж немає грошей,
то відсутня можливість визначення через їхнє посередниц-
тво вартості, а отже, і появи її ціни. Іншими словами, вартіс-
ної ціни як такої не може бути за визначенням.

Висновки

Ретроспективний аналіз теорій вартості земель показав, що
вартість – економічна категорія, яка диференційовано визна-
чується різними науковими школами. Але в одному вчені єдині –
роль, яку відіграє вартість земель в сучасних економічних
відносинах, величезна і багатогранна. Адже використовуючи її,
можна не тільки забезпечувати ринковий обіг земельних діля-
нок, а й економічними методами створювати умови для охоро-
ни і раціонального використання, мабуть, найголовнішого при-
родного ресурсу планети Земля – самої землі.

Також варто слід відзначити тісне взаємовідношення двох
економічних категорій – ціни і вартості, незважаючи на на-
явну зовнішню простоту, воно залишається в економічній
науці не до кінця вирішеною проблемою. До цього дня три-
ває дискусія, в чому полягає залежність між ними, як вони
визначаються, до яких меж розповсюджується.

Список використаних джерел

1. Сміт А. Исследование о природе и причинах богатства наро-
дов. – М., 1962.
2. Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обло-
жения / Рикардо Д. Соч. Т. 1. – М.: Політиздат, 1955.
3. Сэй Ж.-Б. Трактат по политической экономии // Ж.-Б. Сэй,
Ф. Бастиа. Трактат по политической экономии. Экономические софизмы. Экономические гармонии / Ф. Бастиа. – М.: Дело, 2000.
4. Маршалл А. Принципы экономической науки: Пер. с англ. – М.:
Прогресс, 1993. – Т. 1.
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дех-
теренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. – К.: Профі,
2007. – 624 с.

Н.В. ПРИКАЗЮК,

к.е.н., доцент, в.о. завідувача кафедри страхування та ризик-менеджменту,
Київський національний університет ім. Тараса Шевченка

Трансформація моделей регулювання страхової діяльності

Досліджено особливості формування та розвитку існуючих моделей регулювання страхової діяльності у світі, визначено основні напрями їх трансформації. На основі проведеного аналізу запропоновано рекомендації щодо розробки ефективної моделі державного регулювання страхової діяльності в Україні.

Ключові слова: державне регулювання страхової діяльності, моделі регулювання страхової діяльності, страхова сис-
тема, страхові компанії, злиття і поглинання страхових компаній, національні економічні системи, глобалізація.

Н.В. ПРИКАЗЮК,

к.э.н., доцент, и.о. заведующего кафедрой страхования и риск-менеджмента,
Киевский национальный университет им. Тараса Шевченко

Трансформация моделей регулирования страховой деятельности

Исследованы особенности формирования и развития существующих моделей регулирования страховой деятельности в мире, определены основные направления их трансформации. На основе проведенного анализа предложены рекомендации по разработке эффективной модели государственного регулирования страховой деятельности в Украине.