

15. Опарін В.М. Фінансові ресурси: проблеми визначення та розміщення // Вісник НБУ. – 2000. – № 5. – С. 11.
16. Стецюк П.А. Економічна сутність фінансових ресурсів // Фінанси України. – 2007. – № 1. – С. 134.
17. Фінанси підприємств : підручник / А.М. Поддєрьогін, М.Д. Білик, Л.Д. Буряк та ін. : кер. кол. авт. і наук. ред. проф. А.М. Поддєрьогін. – 7-ме вид., [без змін.]. – К. : Вид-во КНЕУ, 2008, – 552 с.
18. Фінанси підприємств : навч. посібн. / під ред. В.В. Буряковського. – Дніпропетровськ : Вид-во "Пороги". – 1998. – 398 с.
19. Филимонов А.С. Финансы предприятий : учебн. пособ. – К. : Вид-во "Ника-Центр, Ольга". – 2002. – 280 с.
20. Финансовый менеджмент : учебник / под ред. Е.С. Стояновой. – 5-ое изд., [перераб. и доп.]. – М. : Изд-во "Перспектива", 2003. – 656 с.
21. Финансовый менеджмент : учебн. пособ. / И.М. Карасева, М.А. Ревякина / под ред. Ю.П. Анискина. – М. : Изд-во "Омега-Л", 2006. – 335 с.
22. Финансовый менеджмент : учебн. пособ. / под ред. проф. Е.И. Шохина. – М. : ИД ФБК-ПРЕСС, 2004. – 408 с.
23. Финансы / под ред. В.М. Родионовой. – М. : Изд-во "Финансы и статистика". – 1995. – 430 с.
24. Хатачурян С.В. Сутність фінансових ресурсів та їх класифікація // Фінанси України. – 2003. – № 4 – С. 77.
25. Gitman L.J. Principles of managerial finance – 12th. ed. – Boston : Pearson Prentice Hall, 2009. – 932 p.

Прокопчук Д.В. Проблемы классификации финансовых ресурсов субъектов ведения хозяйства

На сегодняшний день нет четкого определения понятия "финансовые ресурсы". Рассмотрены подходы к толкованию и предложено собственное определение понятия "финансовые ресурсы". Осуществлена попытка классификации финансовых ресурсов. Установлено, что под сроком "финансовые ресурсы субъектов ведения хозяйства" нужно понимать совокупность денежных средств, аккумулированных ими в фондовой и нефондовой форме, которые применяют для формирования активов согласно цели деятельности.

Ключевые слова: финансовые ресурсы, субъекты ведения хозяйства, капитал, денежные фонды, целевые фонды.

Prokopchuk D.V. Problems of classifications of financial resources of enterprises.

There is not clear determination of concept of, "financial resources". The article discusses interpretation of concept, "financial resources" and gives determination of this concept. In the article is presented classification of financial resources. It is set that under a term "financial resources of subjects of menage" it is needed to understand the aggregate of money, accumulated by them in a fund and unfund form, which apply for forming of assets in obedience to the aims of activity.

Keywords: financial resources, economic agent, capital, money funds, earmarked funds.

УДК 332.72:33+318.42

Аспір. О.Я. Савчин – Львівська КА

ВАРТІСТЬ ЗЕМЛІ ТА МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ЇЇ ОЦІНЮВАННЯ

Проаналізовано нормативну та експертну грошову оцінку землі. Досліджено переваги і вади різних методичних підходів до експертного грошового оцінювання землі, що дало змогу запропонувати спосіб визначення остаточної ціни земельної ділянки. Встановлено, що ціна землі базується на величині доходу, який вона дає своє-

му власнику і є капіталізованою земельною рентою. Основою для визначення ціни землі є її оцінювання, яке поділяють на нормативне та експертне грошове. Нормативне здійснюють для груп земельних ділянок, розміщених на певній території та подібних між собою за якісним складом ґрунтів.

Ключові слова: ринок землі, нормативна оцінка вартості землі, експертно-грошова оцінка ціни землі.

Вступ. Перехід від командно-адміністративної до ринкової економіки поширює вплив ринкового механізму на усі сфери національної економіки, зокрема й на формування ринку земельних ресурсів. Однак, у сучасних умовах, ефективність функціонування ринку землі значною мірою залежить від механізму ціноутворення на землю і методики оцінювання земельних ділянок. З огляду на це актуальним є дослідження різних методичних підходів до оцінювання землі як важливого економічного ресурсу та основного засобу виробництва.

Питання про роль і місце ринку землі у розвитку національної економіки постійно перебувають у полі зору багатьох вчених і ґрунтуються на фундаментальних положеннях відомих представників різних економічних шкіл – А. Сміта, Д. Рікардо, В. Петі, А. Тюрго, К. Маркса, Дж. Міля, Ф. Кене, Т. Мальтуса, Ф. Тюнена, Д. Менделєєва, М. Туган-Барановського, С. Подолінського та ін. З-поміж вітчизняних вчених цю проблему досліджують А. Даниленко, С. Добряк, І. Колесник, Є. Майовець, В. Месель-Веселяк, В. Новаковський, І. Михасюк, Л. Паламарчук, П. Саблук, В. Трегобчук, А. Третяк, М. Федоров, М. Юрчишин та ін. Проте у вітчизняній науковій літературі залишаються мало дослідженими питання становлення і ефективного функціонування ринку землі у перехідних економіках.

Мета дослідження. Метою дослідження є аналіз процедури проведення нормативного та експертного грошового оцінювання землі, що використовується для визначення оптимальної ціни землі задля врегулювання земельно-орендних відносин.

Виклад основного матеріалу. Основою для визначення ціни землі є її оцінювання, яке залежно від мети та порядку проведення поділяється на два види – нормативне та експертне грошове. Нормативне здійснюють для груп земельних ділянок, розміщених на певній території, які подібні між собою за якісним складом ґрунтів. Метою її визначення є встановлення величини земельного податку, державного мита за міні, спадкування, дарування земельних ділянок, визначення втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, включення вартості землі під час розрахунку норми прибутку в аграрній сфері, розроблення показників та механізмів раціонального землекористування [1]. В основу визначення нормативного грошового оцінювання покладено рентний дохід (1) [2, с. 888]:

$$Ц_з = \frac{R}{n} \times 100, \quad (1)$$

де: $Ц_з$ – ціна землі; R – рента; n – процент капіталізації чистого доходу.

Експертне грошове оцінювання проводиться окремо для кожної земельної ділянки під час здійснення купівлі-продажу, оренди, обміну чи іпотеки землі. Інформаційною базою для такого оцінювання є дані державного зе-

мельного кадастру, відомості про ціни, за якими продаються такі земельні ділянки, дані про інженерне облаштування території, проект відведення земельної ділянки, містобудівна документація і місцеві правила забудови та природні, економічні, екологічні, історико-культурні особливості території, на якій розташована ця ділянка. Процедура здійснення експертного грошового оцінювання земель здійснюють в кілька етапів [3, с. 815] у такій послідовності (рис. 1):

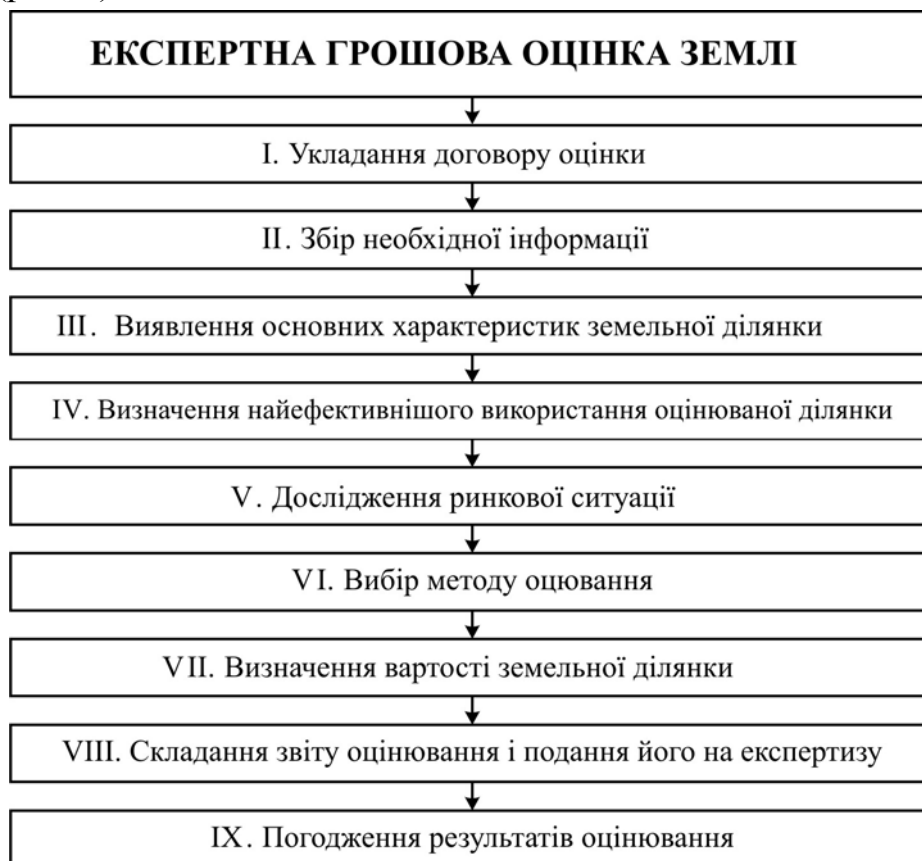


Рис. 1. Етапи здійснення експертного грошового оцінювання земель

Експертне грошове оцінювання земель здійснюється здебільшого за трьома методичними підходами [4, с. 107], а саме:

1. Капіталізації чистого операційного або рентного доходу (прямої чи непрямой) від використання земельної ділянки.
2. Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.
3. Врахування витрат на земельні поліпшення або спорудження об'єктів нерухомого майна.

Перший метод базується на визначенні поточної вартості вигоди, яку зможе отримати землевласник від володіння земельною ділянкою у майбутньому на основі капіталізації доходів. Під час використання цього методичного підходу враховують найефективніше використання земельної ділянки, беручи до уваги встановлені обмеження. Тому підхід, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу використовується здебільшого під час оцінювання тих земельних ділянок, які дають постійний дохід. В основу цього методу покладено той факт, що будь-яке ефективне вкладання капіталу в землю неодмінно призведе до зростання доходу. Отже, вартість землі формується із суми капіталізованих майбутніх рентних доходів.

Важливою умовою використання цього методу є наявність повної та достовірної інформації про дохід, який може бути обчислений на основі використання прямих та непрямих методів [3, с. 816.]. За прямої капіталізації чистого операційного доходу вартість землі обчислюється за такою формулою [5, с. 22-31]:

$$C_{kn} = D_0 / C_k, \quad (2)$$

де: C_{kn} – вартість земельної ділянки, обчислена шляхом прямої капіталізації чистого операційного доходу; D_0 – річний чистий дохід; C_k – ставка капіталізації.

За непрямої капіталізації чистого операційного доходу вартість земельної ділянки обчислюється таким чином:

$$C_{kn} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{oi}}{(1 + C_k)^i}, \quad (3)$$

де: C_{kn} – оцінкова вартість земельної ділянки, обчислена шляхом непрямої капіталізації; D_{oi} – очікуваний чистий дохід за i – й рік; t – період (в роках), який враховується за непрямої капіталізації чистого доходу; C_k – ставка капіталізації (коефіцієнт).

Надзвичайно важливою при цьому є правильність вибору методів обчислення ставок капіталізації. Такими методами є:

а) метод екстракції. Відповідно до цього методу, ставка капіталізації обчислюється як частка чистого доходу у ціні продажу подібної земельної ділянки за формулою:

$$C_k = D_0 / C_{an}, \quad (4)$$

де: C_k – ставка капіталізації; D_0 – чистий річний дохід; C_{an} – ціна продажу подібної земельної ділянки [6, с. 202];

б) метод кумулятивної побудови. У разі використання цього методу ставка капіталізації обчислюється з урахуванням безризикової ставки та компенсацій за різного роду ризику [7, с. 112] таким чином:

$$C_k = B_k + I_p + L_p + G_p + 3B_p \quad (5)$$

де: B_k – безризикова відсоткова ставка (коефіцієнт); I_p – ризик на вкладення інвестицій (коефіцієнт); L_p – ризик на ліквідність земельної ділянки (коефіцієнт); G_p – галузевий ризик (коефіцієнт); $3B_p$ – ризик можливого зниження вартості земельної ділянки (коефіцієнт).

Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу таких земельних ділянок ґрунтується на використанні статистичного та порівняльного методів. Його застосування передбачає здійснення такого переліку робіт:

- 1) дослідження ринку;
- 2) вибір подібних земельних ділянок, які пропонуються для продажу;
- 3) здійснення порівняльного аналізу;
- 4) визначення вартості оцінюваної земельної ділянки.

Основними параметрами, за якими здійснюється вибір земельних ділянок для порівняння є: місце розташування земельної ділянки, якісні властивості ґрунтів, наявність земельних сервітутів та інших обмежень, цільове

призначення, природне середовище, умови продажу, наявність об'єктів нерухомого майна та їхній стан, наявність та стан багаторічних насаджень, екологічна ситуація в регіоні, фізичні параметри земельної ділянки, дата продажу.

Після внесення відповідних поправок з врахуванням виявлених відмінностей визначається вартість ділянки, що оцінюється. Для цього використовується таблиця коригування, в якій враховуються усі відмінності між ділянками. Важливим є дотримання послідовності внесення коригувань. Коригування здійснюється від тих ділянок, які беруться для порівняння до ділянки, яка оцінюється. Якщо якісні параметри ділянки, що оцінюється поступаються якісним параметрам ділянок, з якими її порівнюють, то її ціна має бути відповідно зменшена. За методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок ціна землі визначається таким чином [8]:

$$C_{zn} = C_a + \sum_{j=1}^m \Delta C_{aj}, \quad (6)$$

де: C_{zn} – вартість земельної ділянки, обчислена методом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; C_a – ціна продажу подібної ділянки; m – кількість чинників для порівняння; ΔC_{aj} – різниця в ціні продажу подібної земельної ділянки стосовно земельної ділянки, що оцінюється, за j -м чинником порівняння.

Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок є найпривабливішим, оскільки максимально враховує ситуацію на ринку. Проте його застосування є складним, що зумовлено складністю кількісного вираження коригувальних чинників. За відсутності розвиненого та прозорого ринку землі, коли доступною є вся необхідна інформація про продаж подібних земельних ділянок, використання цього методу буде неефективним та недоречним.

Витратний метод оцінки ґрунтується на урахуванні витрат на освоєння і забудову земельної ділянки. Він використовується в процесі здійснення оцінки забудованих земель або тих земель, на яких планується вести будівництво. В основу витратного методу покладено той факт, що вартість земельної ділянки формується із суми її початкової вартості та вартості витрат, здійснених на її поліпшення або спорудження об'єктів нерухомості. Цей метод застосовують в процесі оцінки тих земельних ділянок, на яких споруджено об'єкти нерухомого майна або передбачається здійснення земельного поліпшення чи забудови за умови їх ефективного використання.

Оцінювання землі за витратним методом здійснюється у п'ять етапів [9, с. 57] (рис. 2). Витратний метод оцінювання доцільно застосовувати у тому випадку, якщо на земельній ділянці, яку оцінюють, планується здійснення земельних поліпшень або спорудження об'єктів нерухомості. Для визначення вартості майбутніх доходів від використання земельної ділянки та витрат на її поліпшення або спорудження об'єктів нерухомості потрібно враховувати, що вони нерівномірно розподіляються у часі через інфляцію. А це потребує проведення дисконтування відповідних грошових потоків [3, с. 816].

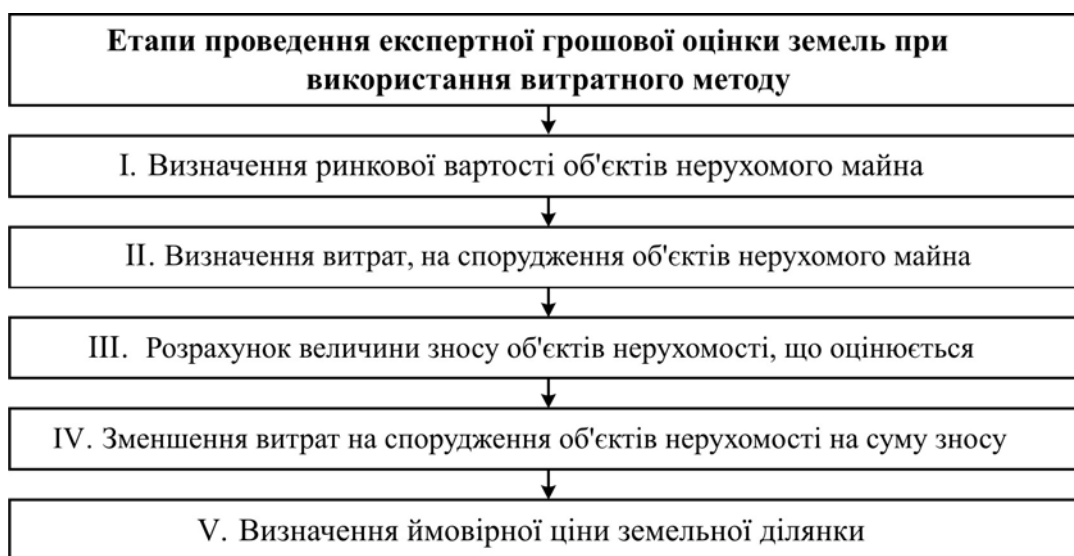


Рис. 2. Процедура експертного грошового оцінювання землі за витратним методом

Кожен з названих методів оцінки має свої переваги та вади. Так, у разі використання методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу, часто виникають труднощі з вибором методики визначення ставки капіталізації, що призводить до виникнення помилок у процесі оцінювання. Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок є найпривабливішим в умовах розвинутого земельного ринку, оскільки він максимально зорієнтований на ринкову кон'юнктуру. Однак його застосування в період, коли ринок землі лише формується, не дасть змоги отримати бажаних результатів. Адже у таких умовах оцінювач не має доступу до необхідної інформації. Крім цього, процес оцінювання за цим методом є надзвичайно складним, що зумовлено складністю кількісного вираження коригувальних чинників. Витратний метод найчастіше застосовують в процесі оцінювання поліпшених чи забудованих земельних ділянок або тих земель, на яких плануються земельні поліпшення чи спорудження об'єктів нерухомості. Він заснований на принципі найбільш ефективного використання земельної ділянки. Цей підхід застосовують у тому випадку, коли оцінювач, з об'єктивних причин не має підстав орієнтуватися на інші підходи, оскільки процес визначення найефективнішого використання земельної ділянки є надзвичайно складним та багатоетапним. Крім цього, в процесі оцінки часто виникає складність із оцінкою вартості витрат на земельні поліпшення чи спорудження об'єктів нерухомого майна. Виходячи з цього, можна зробити висновок, що застосування якоїсь одної методики експертного грошового оцінювання землі не дасть змоги отримати бажаних результатів. Тому спочатку потрібно здійснювати оцінювання землі за різними методичними підходами, а пізніше на основі порівняльного аналізу отриманих результатів, визначити остаточну ціну земельної ділянки.

Висновки. Отже, ціна землі базується на величині доходу, який вона дає своєму власнику і є капіталізованою земельною рентою. Основою для визначення ціни землі є її оцінювання, яке поділяють на нормативне та експертне грошове. Нормативне здійснюють для груп земельних ділянок, розміщених на певній території та подібних між собою за якісним складом ґрунтів. Метою визначення ціни є встановлення величини земельного податку, державного

мита під час міняння, спадкування, дарування земельних ділянок, визначення втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, включення вартості землі під час розрахунку норми прибутку в аграрній сфері, розроблення показників та механізмів раціонального землекористування. В основу її визначення покладено рентний дохід. Експертна грошова оцінка проводиться окремо для кожної земельної ділянки під час здійснення купівлі-продажу, оренди, обміну чи іпотеки землі за трьома методичними підходами – доходним, витратним та зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, кожен з яких має свої переваги та вади. Для отримання найкращого результату оцінювання землі здійснюють за різними методичними підходами, після чого, на основі порівняльного аналізу отриманих значень, встановлюють остаточну ціну землі.

Література

1. **Методика грошової оцінки** земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 року за № 213/ Земельне законодавство України, кн. 2 / Держкомзем України. – К. : Вид-во "Урожай", 2002. – С. 35-42.
2. **Економічна енциклопедія**. – У 3-ох т. / Редкол. : відп. ред. С.В. Мочерний та ін. – К. : Вид. центр "Академія", 2002. – Т. 3. – 952 с.
3. **Москва М.Г.** Методика проведення експертної грошової оцінки земель в Україні: суть та особливості / М.Г. Москва // Економіка: проблеми теорії та практики : зб. наук. праць. – У 5 т. – Дніпропетровськ : Вид-во ДНУ, 2008. – Вип. 236, т. IV. – С. 815-820.
4. **Михасюк І.** Регулювання земельних відносин : монографія / І. Михасюк, Б. Косович. – Львів : Вид-во Львів. нац. ун-ту ім. Івана Франка, 2002. – 264 с.
5. **Свириденко К.В.** Методика розрахунку дохідності й вартості земель сільськогосподарського призначення доходним підходом / К.В. Свириденко // Землеустрій і кадастр. – 2005. – № 3. – С. 22-31.
6. **Дехтяренко Ю.Ф.** Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : монографія / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич. – К. : Вид-во "Профі". – 2002. – 256 с.
7. **Мельничук В.О.** Застосування ставок капіталізації при здійсненні грошової оцінки земельних ділянок / В.О. Мельничук // Агроінком. – 2006. – № 11-12. – С. 111-113.
8. **Даниленко А.С.** Формування ринку землі в Україні / А.С. Даниленко, Ю.Д. Білик. – К. : Вид-во "Урожай", 2006. – 277 с.
9. **Кучер О.О.** Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення / О.О. Кучер, А.М. Третяк // Землевпорядкування. – 2003. – № 2. – С. 54-59.

Савчин О.Я. Стоимость земли и методические подходы к ее оцениванию

Проанализирована нормативная и экспертная денежная оценка земли. Исследованы преимущества и изъяны разных методических подходов к экспертному денежному оцениванию земли, которое дало возможность предложить способ определения окончательной цены земельного участка. Установлено, что цена земли базируется на величине дохода, который она дает своему владельцу и является капитализированной земельной рентой. Основой для определения цены земли является ее оценивание, которое разделяют на нормативное и экспертное денежное. Нормативное осуществляют для группы земельных участков, размещенных на определенной территории и подобных между собой за качественным составом почвы.

Ключевые слова: рынок земли, нормативная оценка стоимости земли, экспертно денежная оценка цены земли.

Savchyn O.Ya. Lands price and methodical approaches to its estimation

Normative and expert monetary valuation of land was analyzed. The advantages and disadvantages of different methodical approaches of expert monetary valuation of land were in-

vestigated, that gave possibility to offer the method of determining the final land price. It is set that the cost of earth is based on the size of profit which it gives the proprietor and is the capitalized land rent. Basis for determination of cost of earth is its evaluation which is divided into normative and expert money. The normative is carried out for the groups of lot lands, placed on certain territory and similar between itself after high-quality composition of soils.

Keywords: land market, normative valuation of land price, expert monetary valuation of land price.

УДК 338.24:330.341.1

Здобувач А.М. Чушак-Голобородько –
НУ "Львівська політехніка"

ПОТРЕБИ СУБ'ЄКТІВ КРЕАТИВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ЯК ОБ'ЄКТ МОТИВУВАННЯ В СИСТЕМІ МЕНЕДЖМЕНТУ МАШИНОБУДІВНОГО ПІДПРИЄМСТВА

Побудовано класифікацію суб'єктів креативної діяльності, виділено характеристики креативної діяльності, ідентифіковано способи акумулювання креативних ідей, а також встановлено вимоги до суб'єктів креативної діяльності. Встановлено, що ключовими факторами, від яких залежить активізування креативної діяльності, є рівень вмотивованості суб'єктів креативної діяльності, рівень їхньої професійної підготовки, а також узгодженість цілей цих суб'єктів із цілями організації. Особливості ідентифікування і узгодження цих цілей є умовою раціоналізації витрат часу і коштів організацій на побудову дієвих креативних груп і вироблення ними раціональних креативних рішень.

Постановка проблеми. В умовах ринкових змін очевидно, що забезпечення конкурентоспроможності підприємств не можливе без реалізації креативних підходів в управлінні організаціями. У працях вітчизняних і зарубіжних науковців наголошено на тому, що спонукання суб'єктів управління підприємствами до креативних пошуків є досить проблематичним. Причина цього полягає у тому, що досі не вивченими є потреби суб'єктів креативного менеджменту, а також найдодільніші способи їх задоволення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Огляд та аналізування літературних джерел, зокрема [1-10], дає підстави стверджувати, що в науковій літературі проблему ідентифікації потреб суб'єктів креативної діяльності досліджено досить фрагментарно, зокрема поза увагою науковців залишились: ознаки суб'єктів креативної діяльності, характеристики креативної діяльності, способи акумулювання креативних ідей тощо.

Постановка мети. Метою дослідження є побудувати класифікацію суб'єктів креативної діяльності, виділити характеристики креативної діяльності, ідентифікувати способи акумулювання креативних ідей, а також встановити вимоги до суб'єктів креативної діяльності.

Виклад основного матеріалу. Предметом креативної діяльності є творчий індивідуальний і колективний розвиток. Він характеризується нестандартністю підходу до реалізації цілей і вирішення проблем організації, відсутність досвіду у реалізації обраних креативних ідей та ризиковістю їх реалізації (рис. 1).

Досліджуючи машинобудівні підприємства, ми виявили, що суб'єктами креативної діяльності є їхні власники, суб'єкти керівної та керованої під-