

Keywords: investment attractiveness of industry of economy of region, financial potential of industry of economy of region, deceleration of development of industry of region, potential economic risk.

УДК 332.628:332.2

Доц. М.І. Бублик, канд. фіз.-мат. наук;
магістрант М.М. Білецький – Львівський ДІНТУ ім. В. Чорновола

ОСОБЛИВОСТІ ВАРТІСНОГО ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ У КОНТЕКСТІ СВІТОВОГО ДОСВІДУ

Здійснено аналіз теорії вартості (трудової) та її методів, за якими оцінювання землі зводиться до трактування її як засобу виробництва. Розглянуто методологію оцінювання землі з наукового погляду, а також міжнародний досвід використання цих законів у розвинених країнах. Запропоновано створити єдину систему оцінки земель, яка дасть змогу одночасно визначати не тільки вартість землі, а й об'єктів нерухомості, розташованих на ній.

Ключові слова: теорія вартості, оцінювання землі, методи оцінювання, об'єкти нерухомості, закони наукового пізнання.

Постановка проблеми. Розвиток промисловості, урбанізація життя формує потребу в оцінці майнових активів підприємства, які останнім часом стали об'єктом особливої уваги економістів та професійних оцінювачів. У контексті оцінювання особливої актуальності набула проблема оцінювання землі як ключового об'єкта нерухомості.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. У роботі [1, с. 6] д-р екон. наук А.С. Даниленко (голова Державного комітету по земельних ресурсах) навів означення поняття грошової оцінки землі, яке зводиться до того, що грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Тобто межі застосування цього питання розширюються, що формує потребу в його дослідженні.

У науковому виданні [1, с. 32-32] автори Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха ще в 2002 р. розглядають взаємозв'язок між земельним кадастром і оцінкою земель і роблять висновок, що оцінка земель є складником державного кадастру, а кадастр слугує інформаційною базою для оцінювання.

У навчальному посібнику "Економіка нерухомості" [2, с. 120] російський професор А.М. Асаул разом з українськими науковцями В.І. Павловим, І.І. Пилипенком, Н.В. Павліхою та І.В. Кривов'язюком у 2004 р. визначили оцінювання нерухомості як процес, зведений до певного типу операцій, до певних учасників, до певної дати, а також пов'язаний з певним об'єктом, що перебуває в певному оточенні.

Поряд з цим в Україні розпочалося формування та вдосконалення правової бази і науково – методичного забезпечення оцінювання земель. Сьогодні правове регулювання здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу, Законів "Про оцінку земель", "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні". Науково – методичне забезпечення є встановлене і викладене у нормативно – правових актах, що визначають порядок оцінювання земель чи виконання землеоцінювальних робіт.

Оцінна вартість – це вартість, яка визначається вільно обраними методами відповідно до необхідної бази оцінювання та виходить з мети оцінювання використання її результату [3, с. 47].

Оцінювання земель ґрунтується на теорії трудової вартості, суть якої полягає в тому, що праця перетворила землю в засіб виробництва, на яке людство затрачає кошти, ефективність вкладення яких виражається у вартості отриманої продукції. Довгий час побутувала думка, що за критерій оцінки варто брати тільки природну родючість ґрунтів, проте це є не цілком вірним, оскільки ґрунти мають здатність змінювати свою родючість залежно від способу їх обробітку, що потребує вкладення праці та коштів.

Мета роботи полягає в дослідженні суті вартісного оцінювання землі в Україні та за кордоном.

Виклад основного матеріалу. Суть методології пов'язана із потребою досягнення істини у науковому пізнанні, тобто у побудові єдиної системи знань, в основі якої лежать методи. Методи, своєю чергою, як система принципів, які регулюють, перетворюють і будуть наукову теорію дають змогу сформулювати проблеми і визначити підходи до їх вирішення. Стосовно ж оцінки земель проблеми набувають філософського значення залежно від рівня їхньої глибини і ступеня складності. Оцінювання землі посідає важливе місце в структурі земельного кадастру і базується на вченні, що дає матеріалістичне пояснення землі, як матерії та засобу виробництва у русі, просторі та часі. Перший характеризує зміну природних властивостей; інші два – об'єктивне існування земельних угідь, просторових меж ґрунтового покриву.

Матеріали для оцінювання землі отримують завдяки методам наукового пізнання, які підпорядковані універсальним законам природи. Основним таким законом під час оцінювання землі є закон діалектики (розвитку природи, суспільства і людського мислення).

Закон діалектики складається з [2]: закону переходу кількісних змін і якісних; закону єдності і боротьби протилежностей; закону заперечення заперечень.

Закон переходу кількісних змін в якісні чітко відображається під час оцінювання земель за природними властивостями, тобто внаслідок збільшення поживних речовин та гумосу в ґрунті він може перейти з нижчого класу у вищий, а в разі збільшення – з вищого в нижчий. Також внаслідок збільшення капіталовкладень в землю вартість її зростає. Такі процеси зазвичай відбуваються поступово, але інколи і стрибкоподібно – у випадках трансформації земельних угідь.

Закон єдності й боротьби протилежностей ґрунтується на тому, що чим більша кількість просяпних культур у посівних площах, тим швидше буде відбуватися процес мінералізації ґрунту, його змив у процесі водної ерозії. Такий приклад доводить суперечливу єдність протилежностей, що переходять одна в одну чи перебувають в єдності і боротьбі. Боротьба може набирати обмеженої, забороненої, а також і антегонізмтичної форми, тому потрібно використовувати закон заперечення заперечень, щоб не виникло суперечностей під час заперечення старого новим.

Закон заперечення заперечень відображає поступовість і наступність, а також повторення пройдених етапів на вищій основі. Беручи до уваги попередній приклад, можна встановити: заборонивши вирощування просяпних

культур можна уникнути погіршення якості землі на певній земельній ділянці; також можна використати певну кількість добрив, щоб забезпечити сталий запас гумосу в землі – це і буде процес повторення пройдених етапів на вищому щаблі.

Земля є об'єктом досліджень і для того, щоб оцінити її цінність, потрібно визначити основну її властивість – родючість. Родючість ґрунту – це його здатність безперервно задовольняти потреби рослин у воді і поживних речовинах з метою одержання урожаю [2]. Родючість ґрунту залежить від багатьох чинників, таких як: будова, склад, властивості. Порівняльна характеристика цих чинників дає змогу зробити оцінити цінність ґрунтів.

Для отримання високого рівня врожайності і збереження цінності ґрунтів застосовують такі закони [4, с. 163]:

- закон автотрофності зелених рослин;
- закон незамінності та рівнозначності чинників життєдіяльності рослин;
- закон обмежувальних причин чи мінімуму;
- закон мінімуму, оптимуму і максимуму;
- закон сукупності дій чинників життя рослин;
- закон повернення поживних речовин у ґрунт;
- закон родючості ґрунту;
- закон плодозміни.

Згідно зі законом автотрофності для отримання урожаю, ґрунт обов'язково повинен містити воду і необхідні мінеральні речовини.

Закон незамінності та рівнозначності чинників діяльності рослин робить наголос на тому, що всі чинники життя рослин рівнозначні, але змінити один одного на інший неможливо.

Третій закон – мінімуму – брак або надлишок певних компонентів у ґрунті помітно впливає на розвиток рослин та їхню врожайність. Хоча, з огляду на те, що рослини мають здатність пристосовуватися до різних умов, такі можливості теж є обмеженими.

З'ясувавши, що для рослин не можна замінити одні речовини на інші, можна також припустити, що і надлишок, і нестача певних компонентів є небажані, тому і існує закон мінімуму і максимуму, який дає змогу визначити оптимальну кількість складників ґрунту.

Важливим також є те, щоб чинники, які впливають на урожай, були взаємопов'язані і діяли в комплексі, адже надмірна дія одного чинника може призвести до послаблення дії іншого і навпаки.

Коли роблять оцінювання земель, то беруть також до уваги і закон повернення поживних речовин у ґрунт, тобто поживні речовини, які забирають з ґрунту рослини, повинні повернутись в нього врожаєм, тому що в іншому випадку це призводить до погіршення родючості ґрунту.

Останній закон – плодозміни передбачає потребу зміни посівних культур відповідно до умов їх проростання.

Виходячи з діалектичного методу пізнання, який формується з одиничних категорій можна виділити такі основні методи оцінювання землі як: оцінювання за природними властивостями; економічне оцінювання. Їх часто розглядають як порівняльний процес за природною і економічною родючіс-

тю. Процес оцінювання земель також став необхідним для ефективного використання земель і їхньої охорони. Він також допомагає державі отримувати дохід від власників та користувачів землі.

Існують такі види оцінювання землі: грошова, що застосовується при розрахунку податку на землю, нарахування орендної плати за використання лісів та земельних угідь; експертне – під час проведення різних типів договірних операцій з земельними ділянками.

Експертне оцінювання відбувається таким чином [12]:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку;
- визначення виду діяльності відповідно до умов договору;
- укладення договору на оцінювання землі;
- аналіз та вивчення інформації необхідної для оцінки землі;
- визначаємо найбільш ефективний метод використання землі;
- визначаємо вартість земельної ділянки відповідно до обраних нами методичних підходів;
- формуємо та складаємо звіт.

Для експертного оцінювання потрібна така інформація: інформація щодо прав і обмежень в користуванні; умови використання земельної ділянки; матеріалів щодо фізичних особливостей землі; інформація з ринку про продаж подібних ділянок; проекти землеустрою та інші дані, що впливають на вартість оцінювання. Для порівняння розглянемо світовий досвід оцінювання земель та проаналізуємо ситуацію в розвинених країнах та країнах постсоціалістичного табору.

У Сполучених Штатах Америки процедуру оцінювання землі кожен штат формує зокрема на підставі Конституції, на основі автоматизованої системи оцінювання. Вона базується на вартісному, регресивному та традиційному методах. Податки на землю нараховують відповідно до ринкової вартості землі, внаслідок зміни якої змінюється і величина податку. Інформацію про зміну ринкової вартості землі власники отримують поштою щорічно від управління штату. Оцінювання земельних угідь здійснюють на основі їхньої продуктивності та врожайності. Єдиної системи оцінювання земель наразі немає, хоча напрацювання в цьому напрямку є.

Велика Британія також має свої особливості, які полягають в тому, що об'єкти оцінювання: землю та споруди – оцінюють разом, згідно з експертним чи нормативним оцінюванням. Схожий підхід запроваджується в Україні. Особливістю також є те, що заради збереження "духу нації" Великобританія пом'якшує податки на землю тим, у кого є цінна, зокрема історично, нерухомість, але немає можливості її утримувати. Ціни на нерухомість в королівстві залежать від місця розташування об'єкта та ринкових чинників.

У Польщі об'єкти нерухомості, які є власністю суб'єкта, утворюють фонди: фонд нерухомої Державної скарбниці, фонд нерухомості воєводств, фонд нерухомості гмін та фонд нерухомості повітів. Вартість нерухомості встановлюють на підставі оцінки майнового експерта. Таким чином, за цим оцінюванням можуть виставлятися об'єкти на торги чи продаж без торгів. Ставки податку на сільськогосподарські чи лісові угіддя встановлює на основі нормативів польський уряд, але їх можуть переглядати органи місцевої

влади. Загалом під час оцінювання нерухомості в країні використовують експертні методи, що схожі до українських.

Латвія за рахунок реформування в 90-х роках спектра економіки досягла ефективної охорони прав власників майна, було впроваджено систему кадастру нерухомості. Реєстрація нерухомості відбувалася через реєстраційні офіси, які створені при Міністерстві фінансів Латвії. Латвія, як і країни Балтії, грошове оцінювання земельних ділянок здійснювали шляхом кадастрового та експертного оцінювання. Перше здійснюють місцеві органи земельної служби з метою оподаткування. Друге – фахівці земельної служби на основі оцінювань попереднього року з метою підтримки ринку землі.

Висновки. Отже, особливість вартісного оцінювання землі в Україні полягає в тому, що здебільшого використовують два її види: грошове та експертне. Варто зазначити, що останнє, хоча й у зміненому вигляді, але ефективно використовують у всіх розвинених країнах, зокрема в розглянутих Латвії та Польщі. В Україні потрібно вдосконалити процедуру експертного оцінювання, оскільки вартість земельних ділянок часто занижують експерти. Було б доречно використати світовий досвід і під час розрахунку податків на землю як виду грошової оцінки, де податки на землю повинні нараховуватися відповідно до реальної ринкової вартості землі і перераховуватись щоквартально внаслідок її зміни, як це ефективно використовується у США, чому доцільно приділити увагу в подальших дослідженнях.

Література

1. **Методичні основи грошової оцінки земель в Україні** : монографія / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К. : Вид-во "Профі", 2002. – 256 с.
2. **Економіка нерухомості** : навч. посібн. / А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов'язюк. – К. : ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.
3. **Оцінка активів підприємства** : навч. посібн. / Панасовський Ю.В., Семененко Б.А., Теліженко О.М. та ін. / за заг. ред. Ю.В. Панасовського. – Суми : Університетська книга, 2009. – 512 с.
4. **Оцінка земель** : навч. посібн. / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, І.Р. За лугський, О.Я. Микула та ін. / за заг. ред. М.Г. Ступеня. – Львів : Вид-во "Новий світ-200", 2005. – 308 с.
5. **Карнаухова Е.С.** Дифференциальная рента и экономическая оценка земли. Вопросы методологии и опыт исследования. – М. : Изд-во "Экономика", 1977. – 256 с.
6. **Економіка нерухомості** : підручник / А.М. Аспул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К. : Вид-во "Лібра", 2004. – 304 с.

Бублык М.И., Билецкий М.М. Особенности стоимостного оценивания земли в Украине в контексте мирового опыта

Осуществлен анализ теории стоимости (трудовой) и ее методов, за которыми оценивание земли сводится к трактовке ее как средству производства. Рассмотрена методология оценивания земли с научной точки зрения, а также международный опыт использования данных законов в развитых странах. Предложено создать единственную систему оценки земель, которая даст возможность одновременно определять не только стоимость земли, но и объектов недвижимости, расположенных на ней.

Ключевые слова: теория стоимости, оценивания земли, методы оценивания, объекты недвижимости, законы научного познания.

Bublyk M.I., Biletskyi M.M. Features of cost estimation of earth in Ukraine and international experience

In the article an analysis is conducted theories of cost (labour) and its methods, after which the estimation of earth is taken to the estimation of it as mean of production. Metho-

dology of estimation of earth is considered from point of laws of scientific cognition, and also international experience of the use of these laws in the developed countries. It is suggested to create the unique system of estimation of earths, which will allow simultaneously to determine not only the cost of earth, but also to the objective real estate, located on it.

Keywords: theory costs, estimation of earth, methods of estimation, objects real estate, laws of scientific cognition.

УДК 339747:33(477)

*Доц. Н.І. Власюк, канд. екон. наук;
магістрант Ю.В. Килин – Львівська КА*

СВІТОВА ФІНАНСОВА КРИЗА ТА ЇЇ ВПЛИВ НА ЕКОНОМІКУ УКРАЇНИ

Розглянуто причини виникнення фінансової кризи і проаналізовано її майбутній вплив на розвиток економіки України та світу. Для України важливо не лише мінімізувати негативні впливи світової фінансової кризи, але й знайти місце в новій розстановці сил.

Ключові слова: фінансова криза, грошова політика, дисбаланс світової економіки, профіцит зовнішньої торгівлі, управління ризиками, кредитування економіки, падіння платоспроможності.

Вступ. Світова фінансова криза, що зародилась у США як криза ринку нерухомості та похідних фінансових інструментів, згідно з логікою глобалізації поширилася по світу, вдаривши і по українському фінансовому ринку. Основними її причинами експерти називають надмірно експансивну грошову політику Федеральної резервної системи (ФРС) США, наявність величезного дисбалансу у світовій економіці, зокрема великий профіцит у зовнішній торгівлі Китаю, значний торговельний дефіцит у США, вади системи управління ризиками в інвестиційних банках, недосконалість регулювання фінансових ринків на національному і міжнародному рівнях.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Регулювання фінансової кризи досліджували західні економісти, зокрема такі, як Г. Мінські, Ч. Кіндле-бергер, М. Фрідмен, К. Рейнхарт, а також вітчизняні науковці О. Василік, С. Мочерний, К. Рудий, В. Попов і М. Монтес. Останніми науковими публікаціями на цю тему були дослідження Дж. Сороса "Найгірша ринкова криза за 60 років", Л. Еліота "Криза – як все починалось", Т. Філіппона "Майбутнє фінансової індустрії", Б. Данилишина "Світова фінансова криза – тест для України", О. В'югіна "Фінансовий ринок: стратегія розвитку".

Постановка завдання. Мета дослідження – аналіз причин виникнення світової фінансової кризи, її вплив на українську економіку, формулювання шляхів вирішення проблем на українському фінансовому ринку.

Виклад основного матеріалу. Сучасний світовий фінансовий ринок є найпотужнішим інструментом перерозподілу фінансових ресурсів. Його основні функції – це мобілізація ресурсів та їхнє ефективне розміщення в економіці, а також хеджування фінансових ризиків. Проте, внаслідок еволюції фінансового ринку, відбулася певна закономірна трансформація його функцій, оскільки основною метою суб'єктів ринку є максимізація прибутків і швидкість їхнього отримання.