

# ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

УДК 332.54

## ВАРТІСНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ТА ШЛЯХИ ЇХ ІМПЛЕМЕНТАЦІЇ В ЕКОНОМІЧНИЙ ОБІГ

*Стецюк М.П., кандидат економічних наук,  
Нагорна Л.Р., аспірант  
Національний авіаційний університет  
E-mail: liliia-nahorna@ukr.net*

*Досліджено місце і значення вартості земельних ресурсів в економічному середовищі. Обґрунтовано структуру формування вартості, розглянуто комплекс процесів, що впливають на неї. Визначено шляхи імплементації вартісних ознак в ринкове середовище, що поєднують заходи консервативного значення та інноваційні підходи.*

***Ключові слова.** Земельні ресурси, вартісні характеристики, імплементація, економічний обіг.*

### **Постановка проблеми.**

Природно-ресурсний потенціал у сучасних умовах поступово інтегрується до економічних процесів. На відміну від попередніх періодів, природні ресурси наразі не розглядаються як такі, що мають обмеження стосовно використання. Натомість, цей ресурс набуває нових ознак, котрі генеруються відповідно до вимог часу та об'єктивних обставин. Насамперед йдеться про вартісні характеристики, котрі відображають цінність ресурсу у контексті використання, його значення як важливого елемента економічного обігу.

Аналогічне стосується і земельних ресурсів як важливого елемента при-

родно-ресурсного потенціалу держави. Як свідчить досвід країн G7, вартісні характеристики цих ресурсів є потужним стимулятором щодо їх залучення в економічну сферу. Без розуміння вартості такого важливого активу неможливо визначити шляхи та напрями його інтеграції до економічної площини. За умов сформованих параметрів вартості земельні ресурси можуть бути включені до таких процесів, як капіталізація, корпоратизація тощо. На відміну від держав з високим рівнем розвитку, процеси створення вартості як базису залучення ресурсу до економічного обігу в Україні перебувають на стадії розробки, що й зумовлює актуальність відповідних досліджень.

## Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.

Формування вартісних ознак земельних ресурсів є новим напрямом дослідження в Україні, що перебуває на етапі опрацювання.

Аналізуючи розробки з цього питання, варто акцентувати увагу на тому, що публікації можливо розподілити на дві групи – ті, що формують концептуальне бачення у сфері фінансових характеристик земельних ресурсів та специфічні, у галузі вартісних ознак. До числа праць першої групи можливо зарахувати розробки А.М. Третяка [9], Ю.О. Лупенка [5], В.П. Галушко [2], О.І. Дребот [3]. У роботах цієї групи формуються базові уявлення про особливості використання земельних ресурсів, становлення ринку землі, підходи до розуміння терміну земельного капіталу. Однак, незважаючи на новизну, можливо виділити низку наукових праць, де визначено основні засади цього процесу. Зокрема, до таких належать розробки В.П. Руденка [8], С.І. Дорогунцова [6], М.А. Хвесика [10], І.М. Бобух [1]. У найновіших дослідженнях вартісні характеристики суттєво розширені та враховують актуальні сучасні процеси [2].

Водночас малодослідженими залишаються питання формування нових елементів вартості земельних ресурсів та можливостей їх залучення до ринкових процесів.

Отже, *метою статті* є окреслення методологічних і прикладних засад створення такої вартості векторів її імплементації до економічного простору.

### Виклад основного матеріалу.

Земельні ресурси є одними з пріоритетних у забезпеченні сталого розвитку держави в цілому та її адміністративних

одиниць зокрема. Їх істотна залученість та інтегрованість у більшість сфер функціонування, позиціонування як фактора розміщення продуктивних сил і вагоме значення для життєзабезпечення населення дають можливість вважати ці ресурси унікальними і ключовими для країни. Таким чином, за своїми характеристиками вони є особливими й виконують низку важливих функцій для природного середовища, держави та окремого індивіда.

Поточна ситуація в Україні виявила, що земельні ресурси поступово залучаються до економічного обігу. Однак це відбувається переважно шляхом прямого використання земель (сфера АПК, переробки тощо). Йдеться, зокрема, про консервативні підходи. Перспективним є більш широке впровадження нових методів, що базуються, зокрема, на вартісних характеристиках. У таких умовах земельні ресурси набувають ознак і здатності генерувати ринкову вартість. Вони поступово включаються до діяльності окремих секторів економіки та сприяють значному розвитку бізнес-процесів. Таким чином, широке використання вартісних ознак пов'язане з новими, інноваційними підходами (на противагу консервативному інструментарію у сфері земельних ресурсів).

У цьому прослідковується аналогія між процесом залучення ресурсу до економічної сфери та можливостями використання вартісних характеристик – через вплив консервативних та нових тенденцій (рис. 1). Крім того, інтеграція ресурсу до економічної сфери перебуває у контексті впливу ендо- та екзогенних факторів.

З методологічного погляду питання вартісних ознак напряму пов'язане з проблемою *економічної оцінки*



**Рисунок 1. Вплив факторів на можливості інтеграції земельних ресурсів до сфери економічних процесів та використання вартісних характеристик:**

I – вплив зовнішніх факторів на внутрішні; II – вплив внутрішніх факторів на сферу земельних ресурсів; III – вибіркового впливу зовнішніх факторів на сферу земельних ресурсів

– характеристикою, яку отримують у результаті одночасного й узгодженого вивчення сукупних параметрів, котрі відображають основні аспекти зміни й розвитку явищ і процесів. Вона містить загальні висновки про результати діяльності об'єкта дослідження. У процесі багатокритеріального аналізу (багатофакторних систем) важко виокремити узагальнюючий показник – критерій оцінювання, а витрати на проведення аналітичних робіт часто не покриваються їх результативністю. Завдання економічної оцінки зводяться до визначення інтегрального параметра на основі агрегування різних способів кількісного й якісного аналізу.

Аналізуючи земельні ресурси у площині економічних процесів, доцільно розглядати їх *властивості як економічні категорії*. Набуття земельними ресурсами ознак капіталу, який здатний формувати додатковий прибуток, можливе тільки за умов їх залучення до економічного обігу. Як свідчить досвід, найбільш поширеним сьогодні механізмом такого перетворення вважають діяльність

трастових фондів та сек'юритизацію, які повинні базуватись на даних достовірної комплексної оцінки земельних ресурсів [4]. У цілому методики цих процедур перебувають на стадії формування, тому доцільно використовувати зарубіжний досвід.

Водночас зазначимо, що досягти прийняттого рівня капіталізації можливо завдяки використанню й інших інструментів регулювання. На нашу думку, до них доцільно включити окремі додаткові засоби (якщо розглядати капіталізацію як ширший процес).

Крім того, важливим аспектом є *врахування територіальних (просторових) особливостей*. Згідно з оцінкою регіональних особливостей, земельні ресурси України значно диференційовані за своїми фізичними та економічними характеристиками, що впливає на формування як вартісних характеристик, так і їх залучення до економічного обігу. Зокрема, якщо земельна ділянка розташована у Волинській області, то залежно від природних властивостей ґрунту, географічного розташування, віддаленості від потужних економічних центрів вона ма-

тиме іншу вартість, ніж, наприклад, ресурс з більш високими продуктивними властивостями поблизу великих промислових міст (рис. 2).

Важливим є питання *структури формування вартості*. Так, категорія вартості залежить від усталених та новітніх процесів, що необхідно враховувати у процесі дослідження вартісних ознак земельних ресурсів.

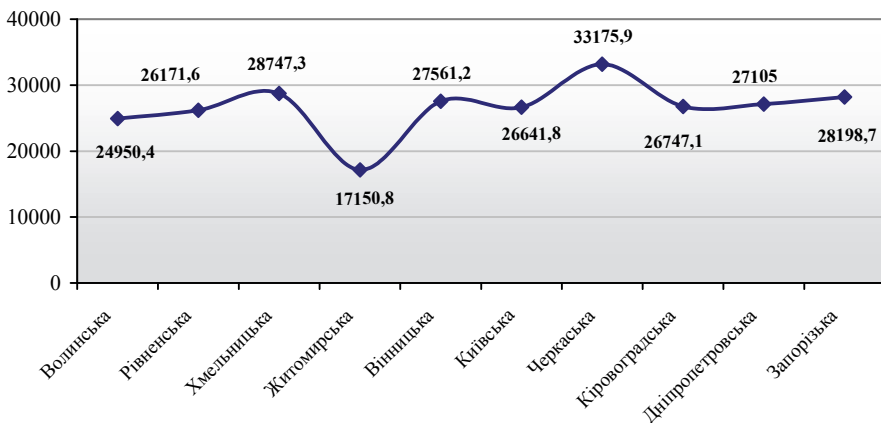
З методологічного погляду до усталених (ординарних) вартісних ознак земельних ресурсів належить нормативна оцінка як основа визначення вартості земельних угідь. Як свідчить аналіз вартості 1 га ріллі та перелогів за станом на 01.01.2015 р. (згідно з інформацією Державної служби з питань геодезії, картографії і кадастру), нормативна грошова оцінка 1 га по Україні становить 25 773,14 грн. Можна виділити групу регіонів, значення яких перевищують загальноукраїнське. Зокрема, це АР Крим (як тимчасово окупована територія), Черкаська, Донецька та інші області. На іншому вартісному полюсі локалізуються регіони з найнижчими показниками – Житомирська і Чернігівська області (див. рис. 2).

Незважаючи на це, така оцінка не відображає реальної ринкової вартості земельних ресурсів, навіть у регіонах з найвищими показниками. При цьому багатьма унікальними властивостями українських угідь просто нехтують.

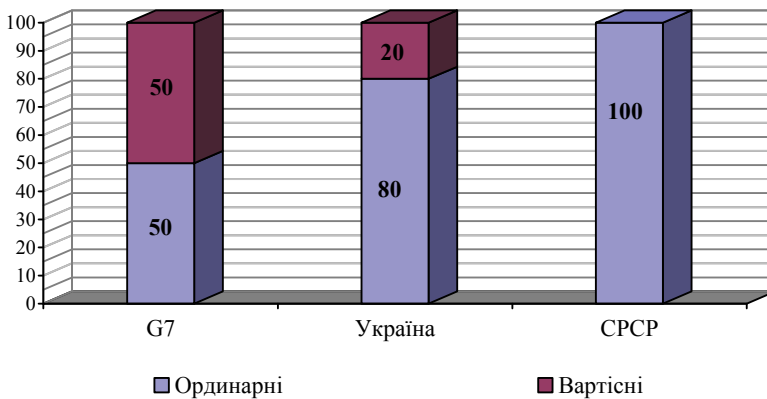
Вагоме значення у структурі вартості відіграють платежі за використання земельних ресурсів – рентні відрахування. Зрозуміло, що, чим вищі такі платежі, то підвищуються і вартісні характеристики земельних ресурсів.

Аналіз оцінки показників номінальних надходжень плати за землю до зведеного бюджету за період 1999–2015 рр., вказує на наявний зростаючий тренд (за винятком окремих точок зміни тенденції). В цілому існування таких процесів вказує на сприятливі тенденції, однак, враховуючи існуючий потенціал, платежі за використання земельних ресурсів могли б бути значно більшими. Питання полягає у порядку формування таких платежів та низьких існуючих нормах, які стягуються із користувачів земельних ресурсів.

Якщо провести аналіз досвіду справляння рентних платежів у країнах ЄС, то можна відзначити, що



**Рисунок 2.** Показники нормативної грошової оцінки 1 га ріллі та перелогів в Україні по регіонах, за станом на 01.01.2015 р., грн.



**Рисунок 3. Експертна оцінка можливостей використання ординарних та нових вартісних ознак земельних ресурсів, %**

фінансові потоки, які формуються завдяки їм, є значно вищими від українських.

Варто зазначити, що значна частина прибутку, що формується в АПК, генерується за рахунок експорту зернових. Тому існує потенціал підвищення плати за використання ресурсу. У цьому випадку основний тягар щодо рентних платежів повинні нести структури, які отримують найбільші прибутки від використання земельних ресурсів. Про потенціал диференційованого підвищення платежів свідчить і зростання чистого прибутку підприємств галузі (зокрема, більше, ніж у 4 рази у 2015 р. до 2014 р.). Крім того, у галузі близько 88 % підприємств отримують прибуток (2015 р.).

Одним з інструментів вирішення зазначеної проблеми можна вважати врахування потенційних ознак вартості, що активуються під впливом нових процесів, а саме: капіталізації, корпоратизації, сек'юритизації тощо.

Як свідчить досвід оцінки природних ресурсів, за таких умов фінансові потоки суттєво перевищують усталені

(ординарні) вартісні ознаки. Коли ці вартості активовані, вони гармонійно доповнюють ординарну вартість і функціонують разом з нею, розподіляючи зони впливу та характеристики. Варто зазначити, що активація нових процесів можлива за високого рівня економічного розвитку держави.

Як свідчать результати експертної оцінки співвідношення ординарних та нових вартісних ознак (рис. 3), ситуація у державах G7, Україні та колишньому Радянському Союзу суттєво відрізняється. Так, у перших ці дві групи вартості мають практично рівноцінне значення. У СРСР, де взагалі не йшлося про приватний бізнес, переважала ординарна вартість. Україна ж займає проміжну позицію, коли домінуюча ординарна вартість доповнюється новими вартісними ознаками.

У цьому зв'язку виникає питання щодо можливих шляхів активації в Україні нових вартісних ознак, адже для їх упровадження необхідні сформовані правові та інституційні передумови, прозорість економіки. На нашу думку, нові вартості включаються до загальної опосередковано.

Наприклад, значна частина земельних ресурсів нашої держави перебуває під операційним контролем агрохолдингів, що являють собою корпоративні структури. Великі обсяги вирощених зернових і технічних культур спрямовуються на експорт, унаслідок чого формуються валютні потоки, які посилюють фінансові позиції агрохолдингів. Тому перед останніми стоїть завдання подальшого залучення фінансів для розширення виробництва, збільшення площ, що можливе, зокрема, через випуск акцій, який приводить до зростання капіталізації агрохолдингів. Отже, культури, котрі вирощуються завдяки земельним ресурсам, стають фактором посилення капіталізації, яка є елементом нової вартості земельних ресурсів.

На нашу думку, імплементація вартісних характеристик земельних ресурсів в економічну сферу можлива кількома напрямками.

По-перше, показники вартості земельних ресурсів розглядаються насамперед як інструменти реалізації державної економічної політики. Вони повинні бути орієнтирами профільних міністерств і відомств у процесі впровадження державних реформ, програм тощо.

По-друге, вартісні характеристики можуть бути передумовою використання нових підходів та інструментів фінансово-економічного регулювання. Проте це не означає відмову від існуючих результативних підходів. Стосовно економічної сфери, то їй необхідні нові ресурси, які важко залучити за допомогою консервативного інструментарію. Принципи платежів за використання, надходжень за екологічні послуги, залучення земельних ресурсів до сфери капіталізації та інші інструменти потребують

реального обґрунтування цінних характеристик земельно-ресурсного потенціалу.

По-третє, вартісні показники розглядаються як орієнтир для приватних інвесторів, котрі прагнуть чітко розуміти потенційні вигоди, що ґрунтуються на здатності генерувати вартість. Їх можливо визначити на основі як загальних, так і галузевих цінних показників.

Земельним ресурсам належить особливе місце у структурі природно-ресурсного потенціалу держави. Визначаючись високими вартісними показниками, вони є привабливими для українських та зарубіжних інвесторів. Крім ординарного використання, вартісні характеристики (особливо ті, що ґрунтуються на нових процесах) формують сприятливі передумови для активного використання ресурсу як середовища залучення капіталу.

### **Висновок.**

Формування вартісних характеристик земельних ресурсів, докорінно залежить від результатів економічної оцінки, властивостей як економічної категорії та територіальних характеристик. Одним із базових аспектів є вплив консервативних та нових тенденцій, які визначають можливість врахування ординарних і нових вартісних ознак. З методологічного погляду, усталеними (ординарними) вартісними ознаками можна вважати нормативну оцінку, новими – вартісні потоки, що формуються завдяки процесам капіталізації, корпоратизації та іншим. Визначено ймовірно шляхи імплементації вартісних характеристик земельних ресурсів в економічну сферу. **Напрямами подальших**

**досліджень** можуть бути такі: активізація нових процесів в Україні та інструменти їх контакту із земельними ресурсами, поглиблення теорії вартості земельних ресурсів та системи факторів впливу, аналіз зарубіжного досвіду формування вартісних характеристик земельних ресурсів.

---

#### **Список використаних джерел**

1. Бобух І.М. Пропозиції та перспективи формування національного багатства України : [монографія] / Ірина Миколаївна Бобух; НАН України; Інститут економіки та прогнозування. – К., 2010. – 372 с.
2. Галушко В.П. Формування ринку землі в Україні / [В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін.] ; ред.: А.С. Даниленко, Ю.Д. Білик ; Державний комітет України по земельним ресурсам. – К. : Урожай, 2002. – 277 с.
3. Дребот О.І. Еколого-економічне забезпечення раціонального використання земельних ресурсів України / О.І. Дребот, М.Я. Височанська // Таврійський науковий вісник. – Херсон : Гринь Д.С., 2014. – Вип. 88. – С. 268–274.
4. Економічна оцінка природного багатства України : [монографія] / за заг. ред. акад. НАН України, д.е.н., проф. С.І. Пирожкова; акад. НААН України, д.е.н., проф. М.А. Хвесика. – К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2015. – 396 с.
5. Лупенко Ю.О. Стратегічні напрями розвитку сільського господарства України на період до 2020 року / за ред. Ю.О. Лупенка, В.Я. Месель-Веселяка. – К. : ННЦ «ІАЕ», 2012. – 182 с.
6. Національне багатство України / [за ред. С.І. Дорогунцова]. – К. : РВПС України НАН України, 2005. – 123 с.
7. Пилипів В.В. Управління відтворенням територіальних економічних систем у фінансовому просторі / В.В. Пилипів. – К. : РВПС України НАН України, 2010. – 400 с.
8. Руденко В.П. Природно-ресурсний потенціал України / В.П. Руденко. – К. : Либідь, 1994. – 150 с.
9. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування : [монографія] / А.М. Третяк. – Л. : СПОЛОМ, 2011. – 520 с.
10. Хвесик М.А. Економічна оцінка природних ресурсів: основні методологічні підходи / М.А. Хвесик, Н.В. Збагерська. – Рівне : РДТУ, 2000. – 194 с.

---

#### **References:**

1. Bobuh I.M. (2010). Proposytsii ta perspektivu formyvannya natsionalnogo bagatstva [Proposals and the prospects for forming a national wealth of Ukraine]. NAS of Ukraine: Institute for Economics and forecasting, 372
2. Galushko V.P., Danilenko A.S., Bilik Yu. D. (2002). Formuvannya rinky zemli v Ukraini [Formation of land market in Ukraine]. Kiev, Ukraine: Urojai, 277
3. Drebot A.I., Vysochanskaya M. Ya. (2014). Ecologo-economachne zabezpechennya vykorystannya zemelnyh resursiv Ukrainu [Ecological-economac sustainable management of land resources of Ukraine] Taurian scientific bulletin, 88, 268-274
4. Pirozhkova S.I., Hvesik M.A. ed. (2015). Economachna otsinka pryrodnogo bagatstva Ukrainu [Economac evaluation of natural wealth of Ukraine]. Ukraine: DU IEPSSR NAN, 369
5. Lupenko Yu. A., Mesel'- Veselyaka V.Y. ed. (2012). Strategichni napryamy rozvytku sil'skogo gospodarstva Ukrainy na period do 2020 roky [Strategic direction for the development of agriculture in Ukraine for the period up to 2020]. Kiev: NNTs "IAE", 182
6. Doroguntsova S.I. (2005). Natsional'ne bagatstvo Ukrainy [ National wealth of Ukraine]. RVPS Ukraine NAN, 123
7. Pilipov V.V. (2010). Upravlinnya vidtvorennyam terytorial'nyh system u phinansovomu prostori [Playback control of territorial

- economic systems in the financial space]. RVPS, Ukraine NAN, 400
8. Rudenko V.P. (1994). Pryrodno-resursnyi potencial Ukrainy [Natural-resource potential of Ukraine]. Lybid', 150
  9. Tretiak A.M. (2011). Zemel'nyi kapital teoretyko-metodologichni osnovy formyvannya ta funktsionuvannya [Capital of land theoretical and methodological bases of formation and operation]. L. SPOLOM, 520
  10. Hvesik N.A., Zbagers'ka N.V. (2000). Economachna otsinka pryrodnyh resursiv: osnovni metodologichni pidhody [Economic valuation of natural resources: the main methodological approaches]. Rivne. Ukraine: RDTU, 194

\*\*\*

**M. Stetsyuk, L. Nahorna**

**VALUE CHARACTERISTICS OF LAND RESOURCES AND WAYS OF THEIR IMPLEMENTATION IN THE ECONOMIC TURNOVER**

*The research was held of the place and value of land resources in the economic environment. The structure of value formation was explained. The complex processes were investigated that*

*influenced of the value's structure. The way of implementation cost of the signs to areas of market processes was formed, which combine as a set of measures of conservative values and innovative approaches.*

**Key words:** *land resources, cost characteristics, the implementation of the economic circulation.*

\*\*\*

**М.П. Стецюк, Л.Р. Нагорна**  
**ХАРАКТЕРИСТИКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ И ПУТИ ИХ ИМПЛЕМЕНТАЦИИ В ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБОРОТ**

*Исследовано роль и значения стоимости земельных ресурсов в экономической среде. Обосновано структуру формирования стоимости. Проанализировано комплекс процессов, оказывающих влияние на структуру стоимости. Определены пути имплементации стоимостных признаков в рыночные процессы, которые объединяют как мероприятия консервативного значения, так и инновационные подходы.*

**Ключевые слова:** *земельные ресурсы, стоимостные характеристики, имплементация, экономический оборот.*