

исследование системы показателей, лежащих в основе его оценки, а выводы, полученные только на базе комплексного показателя, носят ориентировочный, мотивационный характер, выполняют вспомогательную (хотя и важную) роль для лица, принимающего решения в сфере регулирования природопользования и охраны окружающей среды.

SUMMARY

The methodical questions of the complex appraisal of enterprise' activity are examine in consideration of ecological factor. Two methods of measurement of ecological and economic level of production were proposed.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Шермет А.Д., Сайфулия Р.С., Севрук М.А., Паспорт в анализе хозяйственной деятельности предприятия. - М.: Экономика, 1986.-208с.
2. Елизаров А.Ф., Мошколев А.Г. Комплексная лесоводственно-экономическая оценка деятельности предприятий. //Лесное хозяйство.-1986. - - No 11. - С.22-25.
3. Раядка Р.Л., Чаканавичус Л.П. Оценка экологических результатов хозяйственных мероприятий: социальные и экономические измерения //Экономика и мат. методы. - 1990. - Т.26 -Вып.2 -С.280-290.

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Телиженко А.М., канд. экон. наук, Марченко Н.Ю., инж.

Реформирование отношений землепользования является важной составляющей общей экономической реформы в Украине. Одним из условий становления и развития рынка земли является разработка нормативно-методического обеспечения проведения социально-экономической оценки городских территорий. Следует отметить, что социально-экономическая оценка городских земельных участков имеет важное значение в настоящий момент и, особенно, на начальном этапе формирования рынка земли. Она является основой для установления ориентировочных (экспертных) цен на землю. При этом, реальный уровень цен на земельные участки можно будет определить только на основе анализа данных об аукционных ценах и фактического подписания договоров купли-продажи, то есть на основе функционирования полноценного вторичного рынка. В настоящее время, одним из нормативных документов, на основании которых производится оценка земель в Украине, является "Порядок денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов" (далее Порядок) /1/. Порядок регламентирует оценку земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. В основу определения денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения положен рентный доход. Оценка земель населенных пунктов осуществляется на основе нормативов затрат на освоение и обустройство территории, рассчитанных для каждого конкретного населенного пункта, а если такая оценка ранее не производилась, то на основе базовой стоимости одного квадратного метра территории.

В соответствии с Порядком денежная оценка земель населенных пунктов осуществляется с учетом: местоположения населенного пункта в общегосударственной, региональной и местной системах производства и

расселения; природно-климатических и инженерно-геологических условий; архитектурно-ландшафтной и природной ценности; экологического состояния; функционального назначения.

Анализ Порядка в части оценки земель населенных пунктов позволяет выделить ряд существенных недостатков принципиального характера, которые оказывают существенное влияние на ее результаты.

Первое. По своей экономической сущности земельные участки населенных пунктов являются пространственным базисом для развития производственной и социальной инфраструктуры, что предполагает возможность различных направлений их использования. А это, в свою очередь, является основной предпосылкой того, что один и тот же участок может быть источником различного по величине рентного дохода. Отказ от рентного подхода при оценке земельных участков населенных пунктов является существенным недостатком Порядка.

Второе. Принимаемые в качестве нормативных показателей норма прибыли в 6% и норма капитализации в 3% абсолютно не соответствуют реальной экономической ситуации в Украине. Более того, в том виде, в котором данные показатели предлагается применять в Порядке, они теряют всякий экономический смысл. Если бы в Порядок в качестве расчетного принципа был заложен метод капитализации рентного дохода, тогда еще можно было бы дискутировать по поводу предлагаемых нормативов. Но в Порядке имеет место механическое смещение затратного метода и метода капитализации рентного дохода при оценке земельных участков населенных пунктов.

Третье. Вызывает сомнения обоснованность установления одного из основных коэффициентов, оказывающего существенное влияние на результаты оценки, - коэффициента, учитывающего тип функционального использования территории. Так, в частности, для участков жилой застройки он установлен на уровне 0.03 и играет понижающую роль по отношению к базовой стоимости одного квадратного метра территории. Это приводит к тому, что участки, находящиеся под промышленной застройкой, оказываются автоматически на два порядка дороже участков, находящихся под жилой застройкой.

Только анализ отмеченных недостатков позволяет говорить о несовершенстве существующей нормативной базы в части экономической оценки земель несельскохозяйственного назначения. Кроме того, Порядок не устанавливает четкой процедуры индексации базовых стоимостных нормативов. А поскольку, как правило, структура объектов, располагающихся на оцениваемом участке, бывает весьма сложной и при этом допускается вариантность функционального их использования, применение стандартных методов индексации не всегда является возможным.

Существует ряд подходов к экономической оценке городских территорий, в которых за основу принимается рентная концепция /2,3,4,5,6,7/. Нами предлагается один из возможных методов учета рентообразующих факторов при социально-экономической оценке городских территорий, который применим как в условиях формирования первичного рынка земли, так и в условиях функционирования вторичного. Предлагается учет влияния фактора обеспеченности инфраструктурой, экологических факторов, фактора времени, социальных факторов и фактора наличия экзогенно-геологических процессов.

В основу предлагаемых методических подходов положен принцип учета зонированных по территории города интегральных рентообразующих показателей, пригодных для дифференцирования базовой ставки земельного налога, размеров арендной платы и цены земли.

Основой дифференциации средней ставки земельного налога, арендной платы и цены земли является учет рентообразующих факторов, характерных для рассматриваемого типа территории города. Рентообразующие факторы абстрагированы от характера использования территории и детерминированы только с внутригородской рентой, зависящей от расположения участка. С этой целью территория города разбивается на ячейки (таксоны), размер которых зависит от необходимой точности расчетов. Расчет влияния каждого рентообразующего фактора проводится по таксонам, а затем определяется среднее значение по зоне.

Цена земельных участков в границах зон (Ц_у) устанавливается исходя из базовой стоимости одного квадратного метра территории в данном населенном пункте (С_б) с учетом интегрального поправочного коэффициента (К_и) по формуле:

$$C_y = C_b * K_u * K_{инд}, \quad (1)$$

$$K_u = K_n \sum_{i=1}^n r_i K_i, \quad (2)$$

где r_i - весовая оценка конкретной группы рентообразующих факторов;

K_i - поправочный коэффициент к базовой ставке по i -й группе рентообразующих факторов;

$K_{инд}$ - коэффициент индексации, позволяющий учесть фактор времени;

K_n - повышающий коэффициент, учитывающий архитектурно-историческую ценность территории.

Методика предлагает учет следующих рентообразующих факторов: обеспеченность инженерно-транспортными коммуникациями; экологическое состояние; развитость социальной инфраструктуры; наличие экзогенно геологических процессов.

С целью проведения сравнительного анализа предлагаемых методических подходов к социально-экономической оценке городских территорий и официального Порядка были проведены расчеты цены земельных участков в трех районах города Сумы: Центр города: улицы Петропавловская, Кирова, Героев Сталинграда, Октябрьская, Успенская, Садовая, Пролетарская, Засумская, городской парк; 9-й микрорайон: пр. Космонавтов, улицы Демьяна-Коротченко, Химгородок. Выбор районов осуществлялся исходя из следующих предпосылок: во-первых, зоны должны иметь собственные локальные центры тяготения (места концентрированного приложения труда и массового отдыха); во-вторых, зоны должны различаться по расположению в границах города и престижности для проживания; в третьих, земельные участки внутри каждой зоны должны быть достаточно однородны по своим признакам, что позволит допустить равную стоимость одного метра квадратного земли в любой точке зоны.

Результаты расчета цены одного квадратного метра земли по зонам в соответствии с Порядком приведены в таблице 1.

Таблица 1

Результаты расчетов дифференцированной по зонам цены одного метра квадратного земли в соответствии с Порядком.

№ зоны	Границы зоны	Стоимость 1м ² территории, \$ США	
		Промзона	Зона гражданского строительства
1	Центр города:	183.9	5.53
1а	Горпарк		5.57
1б	ул. Первомайская, ул. Пролетарская, ул. Засумская	150.5	4.53
1в	ул. Горького	135	4.07
2	9-й микрорайон:	148.5	4.46
2а	Зона вокруг озера Чеха		4.92
2б	Зона в радиусе 500 м перекрестка ул. Харьковской и пр. Космонавтов	126.2	3.8
3	Химгородок	136.1	4.09
	Среднее значение	139.26	4.49

В процессе расчетов в зонах Центр города и 9-й микрорайон были выделены подзоны, что связано с повышением цены на земельные участки, расположенные в водоохраных зонах (Горпарк и зона вокруг оз. Чеха), и ее понижением в зонах с загрязнением атмосферы выбросами стационарных источников и автотранспорта свыше 1 ПДК (перекресток ул. Харьковская и пр. Космонавтов, улицы Первомайская, Пролетарская, Засумская, Горького).

Расчет цены городских земельных участков по предлагаемой нами методике приведен в таблице 2. Интегральный коэффициент Ки применялся для корректировки базовой стоимости одного метра квадратного земельного участка в границах г. Сумы.

С целью проверки сопоставимости полученных результатов нами был проведен анализ цен земельных участков на Сумских земельных аукционах (см. таблицу 3). По итогам первого аукциона участок земли по ул. Кирова (зона оценки - Центр города, площадь 1380 м², целевое использование - заправка) был продан по цене 5.50 \$ США за м², участок по ул. Харьковской (можно отнести к зоне оценки 9-й микрорайон, площадь 670 га, направление использования - торговая зона) - по цене 6.46 \$ за м². По итогам второго аукциона участок по ул. Харьковская (площадь 940 м², направление использования - торговый центр) продан по цене 5.7 \$ за м². На основании сравнения данных аукционов с оценками, полученными по предлагаемой методике, можно сделать вывод о их соответствии уровню рыночных цен на земельные участки в г. Сумы, что свидетельствует о репрезентативности проведенных расчетов.

Таблица 2

Результаты дифференциации цен на земельные участки по территории г. Сумы, рассчитанных по предлагаемой методике.

Границы зоны	Значения поправочного коэффициента					Величина оценки, долл. США за м ² *			
	K1**	K2	K3	Kп	Kи				
Направление использования						ПЗ	ЖГТ	ПЗ	ЖГТ
Центр города	1.18	0.9	1.23	2	0.77	0.86	4.84	5.4	
9-й мкр.	1.18	-	1.02		0.66	0.64	4.15	4.02	
Химгородок	0.8	0.88	1.06		0.6	0.72	3.77	4.52	

*) Цена представлена в \$США, официальный курс по состоянию на 12.03.96 - 191.000 крб.

**) Коэффициенты K1, K2, K3 учитывают соответственно уровень обеспеченности инженерно-транспортными коммуникациями, экологическое состояние, развитость социальной структуры.

Предлагаемая методика не претендует на точное определение уровня рыночных цен на землю, а носит характер ориентировочных экспертных оценок, которые могут быть использованы владельцами земельных участков, организаторами аукционов, муниципальными службами для установления стартовых цен на аукционах и принятия градопланировочных решений.

Таблица 3

Итоги Сумских земельных аукционов /8/

№	Адрес участка	Направление использования	Площадь земельного участка	Стартовая цена		Аукционная цена		Аукционная цена, \$ США за м ²	Превышение аукционной цены над стартовой, %	
				млн. крб.	\$ США	млн. крб.	\$ США			
1	ул. Ковпака	Заправка	1300	740	3870	2.98	895	4683	3.6	20.8
2	ул. Кирова	Заправка	1380	820	4290	3.11	1450	7587	5.5	76.8
3	ул. 40 лет Октября	Рынок	970	370	1936	1.99	794	4155	4.28	115.1
4	ул. Харьковская	Торговая зона	670	350	1832	2.73	827	4828	6.46	136.6
Среднее значение						2.7			4.96	87.3
1	ул. Ромевская	АЗС	1400	7568	3960	2.8	23784	12450	8.9	217
2	ул. Прокофьева	АЗС	1400	8649	4525	3.2	32919	17230	12.3	284
3	ул. Харьковская	Торговый центр	940	7784	4073	4.3	10324	5402	5.7	32
4	ул. Курская	Рынок вын. торг. с автост.	3200	10541	5516	1.7	14000	7326	2.3	35
Среднее значение						3			7.3	142

SUMMARY

Article consider theoretical and practical aspects of land use. It contains critical remarks to the official methods of town's territories estimation, the basic principles of proposing methods of estimation with appreciation of the rent making factors, results of auctions statistic data analysis. Comparative calculations plots of land prices in Sumy and their correlation with auction results are reasons of propose methods.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. №76\230\325\150, 7 квітня 1995.
2. Отчет о НИР Экономическая оценка земель г. Читы. Научн. руководитель В.А.Спиридов, - Новосибирск, 1991г. - 28с.
3. Герасимович В.Н., Голуб А.А. Методология экономической оценки природных ресурсов. - М.: Наука, 1988. - 144с.
4. Семененко Б.А., Телиженко А.М., Кузьмина Е. Экономическая оценка природно-ресурсного потенциала: теоретические и прикладные аспекты. Под ред.Б. А. Семененко. - Сумы, СумГУ, 1996.-47с.
5. Сегединов А.А. Решение жилищной проблемы и совершенствование жилой застройки\ Жилище 2000. В 3 ч., ч.1 Архитектурно-строительные проблемы\ Сост. Р.Х.Исаева. Под ред. Е.П.Федорова. - М.: Стройиздат, 1988,-с. 17-38.
6. Научно-методические основы разработки комплексной экономической оценки территории Ленинграда (применительно к укрупненному зонированию города).- Л., 1988,-96с.
7. Козьменко С.Н. Эколого-экономические аспекты совершенствования земельных отношений в новых условиях хозяйствования. Автореферат дис. канд. экон. наук. - Одесса, 1991.-19с.
8. Довідник з проведення земельних аукціонів в Україні. - АТ "КоДр"; 1995.-181с.

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ ПО ПРИМЕНЕНИЮ УДЕЛЬНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УЩЕРБОВ ПРИ ЗАГРЯЗНЕНИИ ОТКРЫТЫХ ВОДОЁМОВ

Лукьянихин В.А., асп.

Для повышения обоснованности хозяйственных решений в области природопользования, экологизации общественного производства и обеспечения охраны окружающей природной среды (ОПС) в эпоху становления рыночных отношений необходимо формирование принципиально нового банка показателей удельного экономического ущерба и формирование на его основе многофункциональных методических рекомендаций по их практическому приложению.

Как было отмечено ранее автором в работе [1], удельные показатели экономического ущерба при загрязнении открытых водоёмов, полученные в долларовом эквиваленте, имеют как общеметодологическое, так и практическое значение. Остановимся подробнее на последнем аспекте.

По нашему мнению практическое приложение предлагаемых показателей представляется целесообразным проводить по следующим основным направлениям:

- корректировка ставок платежей за загрязнение (ОПС);
- учёт экологической составляющей при формировании цены приватизируемых объектов;
- подготовка нормативно-методической базы при организации компенсационной политики;