

**МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ТА ПРОБЛЕМИ ОЦІНКИ РИНКОВОЇ  
ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЯК ОБ'ЄКТА ЗАСТАВИ ПРИ  
ДОВГОСТРОКОВОМУ КРЕДИТУВАННІ**

**К.В. Ілляшенко**, канд. екон. наук, докторант,  
Сумський державний університет, м. Суми

*У статті на підставі аналізу природи та змісту ключових концепцій еволюції міського середовища визначаються основні фактори ціноутворення земельних ресурсів населених пунктів та розкриваються методологічні засади та проблеми процесу прогнозування та визначення ринкової вартості землі як об'єкта застави у довгостроковому кредитуванні.*

**Ключові слова:** земельні ресурси, планування просторового землекористування, ціноутворення земельних ресурсів, ринкова вартість землі, кредитування.

*В статті на основі аналізу природи та содержания ключевых концепций пространственной эволюции городской среды определяются основные факторы ценообразования земельных ресурсов населенных пунктов и раскрываются методологические принципы и проблемы процесса прогнозирования и определения рыночной стоимости земли как объекта залога при долгосрочном кредитовании.*

**Ключевые слова:** земельные ресурсы, планирование использования и застройки территорий, ценообразование земельных ресурсов, рыночная стоимость земли, кредитование.

**ВСТУП**

Зміни, що відбулися в економіці України впродовж останнього десятиріччя, яскраво демонструють невідворотність руху країни до ідеалів ринкової економіки. Лібералізація фінансового ринку, ринку землі і нерухомості свого часу заклали добре підґрунтя для активізації, у свою чергу, і руху капіталів. Сучасну ринкову економіку практично неможливо уявити без кредитних відносин.

Кредит сьогодні є необхідною й об'єктивною передумовою розвитку економіки, невід'ємним елементом економічного зростання будь-якої держави.

У той самий час активне використання кредитного інструментарію суб'єктами економічних відносин передбачає адекватний розвиток механізмів захисту інтересів усіх учасників процесу кредитування. Застава саме і виступає одним із найбільш дієвих засобів забезпечення інтересів кредитора щодо повернення кредиту.

Як нами буде показано нижче, саме нерухомість, невід'ємною складовою якої є земельні ресурси, є найбільш поширеним об'єктом застави при довготерміновому кредитуванні для цілей фінансування перш за все капітальних витрат. Ключовим питанням тут залишається питання пошуку інструментарію справедливої оцінки об'єкта застави та коректне прогнозування зміни цього параметра впродовж усього терміну кредитування.

За останні 10-15 років проблемі оцінки земель присвячено значну кількість наукових праць вітчизняних вчених. Найбільш вагомий внесок у наукову теорію оцінки земель зробили П.В. Веденічев, Д.І. Гнаткович, В.В. Горлачук, Г.О. Гуцуляк, Б.М. Данилишин, Д.С. Добряк,

С.І. Дорогунцов, І.І. Лукінов, Т.П. Магазинчиков, В.М. Месель-Весесяк, І.Р. Михасюк, Л.Я. Новаковський, П.Ф. Пасхавер, І.А. Розумний, П.Т. Саблук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, Б.З. Харченко та інші.

Над розробленням питань місторегулювання в умовах ринкової економіки працюють такі вчені, як Е.К. Трутнев та М.Д. Сафарова; проблеми урбаністичного планування та контролю за розвитком землекористування досліджують Горемікін В.А., О'Салліван, Д.Ж. Юргенсмаєр.

Щільність, інтенсивність та закономірності використання міських територій складають коло професійних інтересів таких вчених, як Тунен, Берджес, Гаріс та Ульман. Правила землекористування і забудови населених пунктів та еволюція містобудування як основні цінотвірні фактори вивчаються А.А.Високовським, Б.Б.Родаман, А.Е.Гутновим, Е.М.Хувером та ін.

Разом з тим, враховуючи велику кількість робіт, присвячених проблематиці оцінки вартості земельних ресурсів та питанням підвищення ефективності їх використання у межах населеного пункту, необхідно зазначити, що сьогодні фактично не існує єдиного підходу до прогнозування цінних коливань на землю у середньо- та довготерміновому періоді на підставі комплексного урахування закономірностей розвитку економіки регіону та безпосередньо конкретного населеного пункту, урахування особливостей їх розвитку та наявності певних конкурентних переваг, траєкторії та перспектив розвитку населених пунктів та ін.

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Незважаючи на те, що тема оцінки земельних ресурсів населених пунктів та пов'язані з нею суміжні теми планування і забудови території населених пунктів знайшли відображення у багатьох працях видатних вчених, тема достовірного моделювання та кількісне прогнозування коливань економічної вартості земель населених пунктів, що є об'єктом застави у довготерміновому кредитуванні з урахуванням впливу всього комплексу факторів, практично залишаються не розв'язаними.

Не розроблені теоретико-методологічні засади консолідації досягнень науково-прикладного пошуку як вітчизняних, так і зарубіжних дослідників за такими напрямками, як регіональна та місцева економіка, маркетинг території, методологічне забезпечення інструментарію визначення конкурентних переваг та реального потенціалу певної території, сталого містобудування та інших напрямків, що у комплексі формують цінні показники будь-якої земельної ділянки та визначають подальшу можливість її участі як об'єкта застави при кредитуванні.

Автором робиться спроба систематизувати методологічні підходи до оцінки ринкової вартості земельних ресурсів як об'єкта застави при довгостроковому кредитуванні. При цьому у рамках даної статті основним своїм завданням автор вважає встановлення взаємозв'язку та визначення впливу закономірностей еволюції та розвитку міських територій на цінні характеристики земельних ресурсів.

### РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Кредит може впливати на обсяг і структуру грошової маси, платіжного обороту, швидкість обігу грошей. Саме завдяки кредиту відбувається більш швидкий процес капіталізації прибутку, тобто перетворення прибутку в додаткові виробничі фонди, що веде до концентрації виробництва. Кредит стимулює розвиток продуктивних сил, прискорюючи формування джерел капіталу для розширення виробництва.

Однією з найпоширеніших форм кредитних відносин сьогодні в економіці є банківський кредит. Кредит для банку як специфічна форма економічних відносин - це балансування між величиною ризику й рівнем

прибутковості. Очевидно, чим вищий ризик, тем вища й прибутковість відповідної операції.

Природним бажанням будь-якого суб'єкта кредитних відносин є бажання знизити ризик від відповідної угоди до мінімуму. Кредитор у своєму арсеналі має безліч інструментів, що дозволяють гарантувати повернення виданих у борг коштів. Забезпечення кредиту можна розглядати не тільки з позиції протистояння йому конкретної маси вартостей, ліквідних товарно-матеріальних запасів, але й певних зовнішніх гарантій. Крім звичайної застави товарно-матеріальних цінностей, майна, що належить позичальникові, до групи забезпечення повернення кредиту входять різного роду гарантії, поручительства третіх осіб, страхування та ін., однак саме застава є одним із основних способів забезпечення зворотності кредиту на сьогоднішній день.

При цьому аксіомою є й наявність взаємозв'язку між тривалістю строку кредитування й ліквідністю заставного майна. Пояснюється це досить просто: при короткостроковому кредитуванні у випадку неповернення основної суми боргу банк повинен мати можливість миттєво погасити дефіцит коштів за рахунок реалізації заставного майна, що має адекватно високу ліквідність. Як правило, як об'єкт застави в даного роду операціях виступають кошти в іноземній валюті, державні та інші високоліквідні цінні папери, дебіторська заборгованість та інші оборотні активи: запаси сировини й матеріалів, незавершене виробництво та ін.

У міру збільшення тривалості строку кредитування і пошуку оптимальної комбінації таких характеристик застави, як ліквідність і надійність, акценти банку зміщаються в бік останнього. Позичка під заставу нерухомості набула поширення у країнах з розвинутою ринковою економікою як одне з найважливіших джерел саме довгострокового фінансування.

Спробуємо спочатку розібратися в тому, які специфічні особливості оцінки вартості земельних ресурсів виникають залежно від тривалості кредитування. Про наявність такого взаємозв'язку однозначно свідчать результати аналізу динаміки поведінки й швидкості зміни основних факторів, що здійснюють прямий або непрямий вплив на ціну земельних ресурсів.

До основних факторів, що безпосередньо визначають вартість земельних ресурсів населених пунктів прийнято відносити такі:

- індивідуальні особливості функціонально-планувальних якостей відповідної території;
- пішохідна доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення й благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- рівень екологічної якості території;
- привабливість середовища проживання: наявність і різноманітність місць відпочинку, робочих місць; наявність історико-культурних і природних пам'яток і т.п.;
- величина потенційного доходу, який може бути отриманий власником у результаті максимально ефективної експлуатації земельної ділянки в рамках дозволеного способу використання.

Істотна зміна будь-якого з перелічених вище факторів у короткостроковому періоді практично неможлива, якщо не брати до уваги ймовірність настання форс-мажорних обставин. Як фізичні і якісні характеристики земельної ділянки, так і рівень інженерного забезпечення й благоустрою території; екологічна ситуація й привабливість середовища проживання мають досить істотну інерцію з

погляду можливості їх значної зміни за відносно короткий проміжок часу. Така інерційність багато в чому пояснюється високою середньою тривалістю підготовчих і безпосередньо будівельних робіт зі спорудження об'єктів соціальної, інженерної й виробничої інфраструктури.

Усе це свідчить про те, що якщо й існує яка-небудь специфіка в оцінці землі як об'єкта застави, то така специфіка не може проявлятися при горизонті планування, меншому ніж 5-10 років. Економіка міста досить інерційна, а тому потрібні значні зусилля, великі матеріальні й інтелектуальні витрати для того, щоб відбулися істотні зміни в територіально-господарській системі міста. Глибина й швидкість змін багато в чому залежать від загального рівня економічної ситуації в країні, потенціалу окремого регіону й конкретного населеного пункту.

Саме тому вивчення характеру й результатів взаємодії, а також оцінки варіативності факторів, що визначають вартість земельних ресурсів населених пунктів у довгостроковому періоді, дуже важливе для банку, який розглядає земельну ділянку як об'єкта застави.

Для визначення горизонту й розмірності кроку аналізу спочатку розберемося в класифікації кредитів з погляду їх тривалості.

При класифікації кредиту залежно від терміновості кредитування виділяють короткострокові, середньострокові й довгострокові позички.

Короткострокові позички обслуговують поточні потреби позичальника, пов'язані з рухом обігового капіталу. Короткостроковими позичками вважаються такі позички, строк повернення яких за міжнародними стандартами не виходить за межі одного року. Практично ніяких особливостей оцінки землі як об'єкта застави в цьому випадку не виникає через нетривалість самого кредитування й того факту, що якщо які-небудь зміни щодо об'єкта нашого аналізу й відбуваються в зазначений час, то фактори, що викликали їх, були відомі заздалегідь, а як наслідок і враховані в момент проведення оцінки застави.

Середньострокові й довгострокові кредити обслуговують, як правило, тривалі потреби бізнесу, обумовлені необхідністю модернізації виробництва, здійснення капітальних витрат щодо розширення виробництва і здійснення угод купівлі-продажу на ринку нерухомості.

Певного стандартного строку як критерію віднесення кредиту до розряду середньострокових або довгострокових позичок поки немає. У США, наприклад, середньостроковими позичками є такі позички, строк погашення яких не виходить за межі шести років, у Німеччині - до семи років. Немає єдності й у визначенні прикордонного стартового терміну щодо довгострокових позичок.

Нижче, у таблиці 1, наведена класифікація кредитів за строками погашення [1].

*Таблиця 1 - Класифікація кредитів за строками погашення*

Класифікація поза терміном погашення	Росія/Україна	США	Великобританія	Франція
Короткострокові	До 1 року	До 1 року	До 3 років	До 1 року
Середньострокові	Від 1 року до 3 років	Від 1 року до 6 років	Від 3 до 10 років	Від 2 до 7 років
Довгострокові	Більше 3 років	Більше 6 років (середня тривалість 20 років)	Більше 10 років (середня тривалість 20-25 років)	Більше 7 років

Очевидною перевагою зазначеної вище таблиці є наочна інтерпретація тези про те, що методологія оцінки землі, що була об'єктом застави,

повинна мати інструментарій, що дозволяє результатам оцінки залишатися достовірними або передбачуваними як мінімум впродовж 10-20 років. Для цього оцінний інструментарій повинен враховувати особливості зміни не тільки тактичних, але й стратегічних факторів ціноутворення в довгостроковому періоді.

Як нами було встановлено раніше, основним об'єктом аналізу в рамках обраної теми дослідження є землі населених пунктів. При цьому якщо в попередній версії Земельного Кодексу України прямо була виділена однойменна категорія землі, то в діючій редакції цього документа землі населених пунктів можуть бути представлені землями житлової та громадської забудови; рекреаційного й історико-культурного призначення; землями водного й лісового фонду; землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони й землями інших категорій.

Усіх їх, незважаючи на різний правовий режим використання, поєднує просторове знаходження в межах міста. Із цього випливає висновок про існування тісного взаємозв'язку між способом і характером використання кожного окремо виду земель (а як наслідок, і її грошової оцінки), з одного боку, і закономірностями й перспективами еволюції територіально-господарської системи міста – з іншого.

Таким чином, вивчення й виявлення об'єктивних закономірностей еволюції територіально-господарської системи міста автоматично спричинить розуміння напрямку й динаміки зміни цін на земельні ресурси, що належать до відповідної території.

Сучасній науці відомі три основні моделі просторового розвитку міських територій [2]. І, незважаючи на те, що ці моделі були розроблені на основі аналізу еволюційних процесів промислових міст США, з певними поправками вони можуть бути застосовані й до міст Європи, невід'ємною частиною якої є й Україна.

Розроблена С. Берджессом, Р. Парком і Р. Маккензі ще у двадцятих роках минулого сторіччя **модель концентричних зон** описує розвиток міського середовища як взаємодію концентричних кіл, де кожне коло позначає конкретний спосіб використання землі [3]. У центрі - діловий район. У цій зоні розташовані основні комерційні підприємства, магазини й розважальні заклади. Потім, у міру руху назовні до зовнішнього контуру йдуть перехідна (змішана) зона, зона робочих кварталів, зона дорогого житла й приміська зона.

Методом визначення цих зон є соціальне картографування, а відмінною особливістю даної моделі є встановлена залежність між рівнем життя й відстанню від центрального ділового району. Мешканцями центру є іммігранти й люди з низьким соціально-економічним статусом, мешканцями окраїн – люди з високим статком.

Елементи структури міста:

1. Концентричні зони.
2. Сектори розвитку ділової активності уздовж транспортних магістралей.
3. Ядра незалежних центрів, що виникають на окраїнах міста, що й повторюють його структуру.

Основне, що дає ця модель нам для розуміння можливих коливань ціни земельних ресурсів населених пунктів, - це розуміння того, що в міру збільшення міста й збільшення його центрального ділового району відбувається відповідне розширення кожної із зон. При

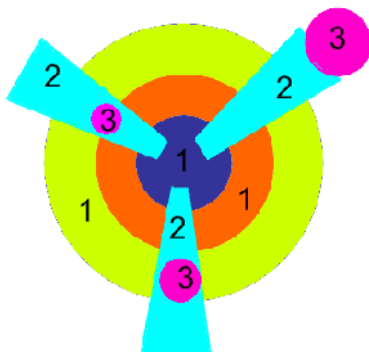


Рисунок 1 - Графічна інтерпретація моделі концентричних зон

цьому прикордонні території зон автоматично змінюють своє цільове призначення, а це спричиняє й зміну потенційної величини доходу від експлуатації кожної конкретної земельної ділянки, яка, у свою чергу, прямо впливає на ринкову вартість об'єкта дослідження.

Друга модель просторового розвитку міських територій одержала назву **секторна модель** (Sector Model). Її автор - Гомер Хойт - вважав, що великі міста складаються не з концентричних кіл, а швидше з низки секторів. Нова модель розглядала розвиток міста як сектору, утвореного ключовими транспортними осями, що відходять від центру міста. У рамках цієї моделі близькість до транспортних шляхів збільшувала капіталізацію землі й впливала на її використання. У центрі міста, як і раніше, відводилося місце для ділових зон, а промислове виробництво розташовувалося уздовж транспортних осей. Житлова нерухомість низького класу розташовується ближче до промислових і складських районів, а високого – на віддаленні від них [4].

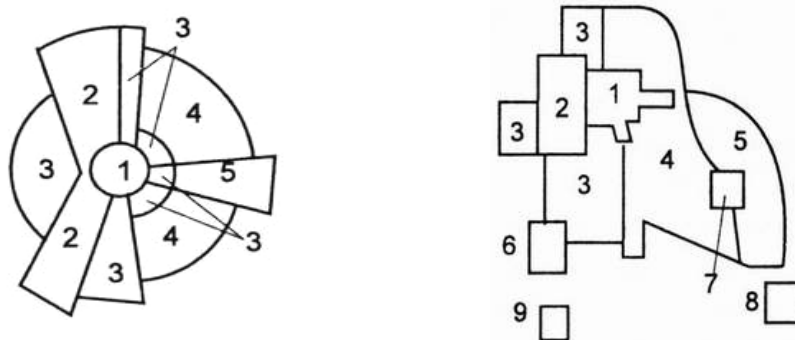


Рисунок 2 - Графічна інтерпретація секторної багатоядерної моделі розвитку міста:

- 1 — центральний діловий район міста;
- 2 — підприємства оптової торгівлі, дрібні промислові підприємства;
- 3 — житлові квартали нижчого класу;
- 4 — житлові квартали середнього класу;
- 5 — житлові квартали заможних горodian;
- 6 — важка промисловість;
- 7 — периферійний діловий район;
- 8 — житловий приміський спальний район;
- 9 — промисловий приміський район;
- 10 — зона навколишніх містечок і селищ

Третьою, що вже встигла отримати беззастережне визнання, стала модель **безлічі центрів (багатоядерна)**. Кожний центр спеціалізується на конкретній діяльності й накладає свій неповторний відбиток на навколишню частину міста. Наприклад, діловий центр фокусується на комерційній і фінансовій діяльності. До інших центрів входять: зона урядових закладів, центр оптової торгівлі, зона важкої промисловості й медичний комплекс та ін.

Незважаючи на очевидну правдоподібність і імовірність моделі безлічі центрів, слід зазначити, що вона швидше придатна для опису унікальних характеристик, властивих конкретним міським структурам, що вже склалися, ніж для моделювання нових поселень і виявлення універсальних просторових характеристик, властивих усім містам.

В умовах цінової нестабільності й невизначеності на регіональних ринках нерухомості у довгостроковій перспективі професійним оцінювачам і банківським співробітникам, що розглядають землю як потенційний об'єкт застави, однозначно слід враховувати можливі

напрямки й тенденції розвитку міського простору. Однак необхідно відмітити слабку практичну цінність вищенаведених моделей, оскільки, відображаючи загальні закономірності просторово-територіального аспекту розвитку міських територій, вони не дозволяють чітко й однозначно прогнозувати навіть межі цінних коливань на конкретну земельну ділянку, але ж саме вона виступає об'єктом нашого дослідження.

Ще однією негативною особливістю даних моделей розвитку міських територій є їх статичність, тобто вони швидше націлені на опис і обґрунтування міської структури, що вже склалася, але не здатні управляти процесом її формування. Цей факт суттєво знижує їх цінність як методологічного інструментарію оціночної діяльності.

Вирішити завдання динамічного управління оптимальним розвитком міських територій можна за допомогою сучасного підходу, алгоритм якого наведений нижче на рисунку 2.



Рисунок 2.1 - Структурна схема процесу управління міськими територіями

Довгострокова концепція й прогноз розвитку території будь-якого населеного пункту розробляються, виходячи із цільової установки поліпшення якості міського середовища і з позицій забезпечення сталого розвитку відповідного населеного пункту. Як містоутворююча і містоформуюча основа міського середовища, як правило, обирається модель поетапного комплексного соціально-економічного розвитку міста як багатофункціонального територіального утворення з урахуванням історично обумовлених конкурентних переваг: як промислового, транспортного, товаропровідного, наукоємного, сервісного або адміністративного центру.

Останніми роками місцеві органи влади, віддаючи данину моді, практично повсюдно активізують свої зусилля з розроблення й здійснення стратегічних програм соціально-економічного розвитку відповідного регіону. Короткий аналітичний огляд такого роду документів показує, що якісно вони сильно відрізняються один від одного: і за глибиною розроблення теми, і за горизонтом планування, і за характером та обсягом використання статистичної інформації, і за вмінням помітити особливості міста або регіону й визначити його потреби і можливі в перспективі.

У багатьох західних країнах вже накопичено великий досвід адаптації міст до ринку й зібрані цілі бібліотеки літератури, присвяченої законам

розвитку міст. Подібна література створена в основному заради сугубо прикладних цілей: знаючи ці закони, можна передбачити динаміку цін на землю, на ділянки, на будови, що відкриває величезні можливості для ріелторів і потенційних інвесторів.

Одне із центральних місць у структурі стратегічного плану сталого розвитку будь-якого міста займає Генеральний план. У ньому формується містобудівна стратегія створення сприятливого міського середовища для життєдіяльності населення в напрямку досягнення основних стратегічних цілей, поставлених міською громадою на десятиліття вперед.

У Генплан повинні закладатися умови раціонального розселення населення, розв'язання житлової проблеми, проблем створення нових і реконструкції існуючих громадських, культурних і ділових центрів, удосконалювання системи міського транспорту, забудови головних магістралей, забезпечення екологічної безпеки й охорони навколишнього середовища, природних територій, збереження історико-архітектурної й містобудівної спадщини.

Формально розробку Генерального плану можна подати як математичне завдання динамічної оптимізації: досягнення максимуму цільових функцій (вартість землі, якість життя та ін.) за наявності економічних, територіальних, екологічних та інших видів обмежень; вироблення оптимального плану розвитку (стратегії). При цьому вартість землі є основною цільовою функцією. По-перше, вона абсорбуючи вплив безлічі факторів, відображає цінність території; по-друге, є такою, що найбільше піддається формалізації й кількісній оцінці [5].

Основне, що слід зазначити, говорячи про значення й роль генерального плану яке основного містобудівного документа, так це те, що він є одним із найдієвіших і прямих механізмів регулювання ринку землі з боку держави й місцевих органів влади залежно від розподілу їх компетенції.

Розроблення генерального плану, як ми вже відзначали раніше, повинно спиратися на фундаментальні вимоги концепції сталого розвитку з урахуванням функціональної специфіки кожної окремо взятої території. Для того щоб зрозуміти функціональні особливості відповідної території, непогано було б розібратися спочатку в таких поняттях, як конкурентні переваги міста, маркетингова концепція міської території, потенціал регіону загалом і міста зокрема. Саме ці категорії визначають регіональну специфіку ринку землі і його цінове коливання.

### **Маркетингова стратегія міста і її вплив на вартість земельних ресурсів**

Європейські міста відчули потребу в маркетингу значно пізніше, наприклад, тих самих американських - на початку 80-х років минулого століття, відчувши економічну конкуренцію "азіатських тигрів". Багатьом містам, особливо промисловим, довелося в буквальному значенні знаходити для себе нову маркетингову стратегію, щоб підтримати життєздатність і зберегти робочі місця. Зараз у Європі справжній бум тематичних міст, - це міста театральне, гірськолижні, торговельні, книжкові, ботанічні, винні, сирні, кавові, музичні, ігрові і т.д.

У цілому по усьому світу можна нарахувати близько 36 типів міських маркетингових стратегій, серед яких основними вважаються такі: місто - фінансовий або промисловий центр; місто - курорт; міста - перехрестя, фабрики інновацій та ін.

Обрана маркетингова стратегія визначає припустимий і пріоритетний спосіб використання більшої частини відповідної території міста; унікальність інженерно-транспортної інфраструктури та інші фактори, що прямо впливають на вартість земельних ресурсів.



### Конкурентоспроможність міста

Вченими різних країн [6, 7] неодноразово підкреслювалося, що місто не може бути конкурентоспроможним в усіх секторах економіки. Процвітання, як правило, залежить від здатності залучати або створювати досить прибуткові види економічної діяльності. Ніяке місто не може бути найбільш привабливий для всіх видів економічної діяльності, і успіх у конкуренції пов'язаний з розвитком тих із них, у яких є конкурентна перевага. Це свідчить про необхідність певної спеціалізації міст на деяких економічних функціях і їх взаємодоповнюваності [8].

Комбінація цих факторів обумовлює привабливість міста для конкретних секторів, видів діяльності, визначає функції, які потенційно можуть виконуватися містом [9] і, таким чином, формує вартість земельних ресурсів як єдиного безальтернативного просторового базису.

М. Портер у його відомій моделі «діаманта» дає чотири елементи, що пояснюють економічний розвиток міста або регіону: стратегічне (геополітичне) розташування, попит на місцевому ринку, інтеграція з місцевими «кластерами», людські ресурси. П. Кресл виділяє два типи факторів конкурентоспроможності міста:

- *економічні детермінанти*: місце розташування, фактори виробництва, інфраструктура, економічна структура, міські визначні пам'ятки й місця відпочинку;
- *стратегічні детермінанти*: ефективність органів управління, міська стратегія, рівень партнерства й інституціональна гнучкість, під якою дослідник має на увазі організуючу здатність органів влади і здатність адаптуватися до мінливого зовнішнього середовища [10].

### ВИСНОВКИ

Усе зазначене однозначно свідчить про багатогранність тих факторів і явищ, які потребують досконального вивчення, уже хоча б у зв'язку з тим, що саме вони й формують вартість земельних ресурсів у довгостроковій перспективі.

Підводячи підсумок наведеного вище, можна виділити такі основні проблеми методологічного плану, розв'язання яких однозначно спростить як саму процедуру визначення ринкової вартості земельних ресурсів, так і підвищить її достовірність у довгостроковому періоді:

1) відсутність єдиної інформаційної бази даних, що всебічно описує об'єкт дослідження. На сьогоднішні день не розроблені навіть принципи її побудови і нормативна база цього процесу;

2) недостатнє стимулювання й контроль з боку держави й місцевих органів влади за дотриманням принципу цільового використання існуючих об'єктів землекористування. Можливість недотримання цільового характеру використання землі спотворює ситуацію на ринку й знижує достовірність результатів оцінки;

3) відсутність діючого механізму врахування приватних, громадських і державних інтересів при плануванні й здійсненні забудови населених пунктів України. Як ми вже зазначали, врахування громадських і державних інтересів здійснюється шляхом контролю над дотриманням установлених відповідних норм і правил використання земельних ресурсів з метою містобудівної діяльності через механізм громадських слухань щодо конкретного містобудівного документа (інвестиційного проекту);

4) відсутність розробленої й апробованої на практиці системи погоджених між собою показників комплексної оцінки ефективності використання наявних земельних ресурсів. Саме така система показників дозволить окреслити цілі району реконструкції, що підлягають забудові.

Інформація про потенційні зони майбутньої реконструкції прямо вплине на вартість відповідних земельних ресурсів;

5) недостатня жорсткість чинного законодавства України щодо процедури внесення змін у містобудівну документацію, а також регламентації земельних відносин при здійсненні інвестиційних проєктів, у тому числі й соціальної спрямованості.

Присвячена аналізу та систематизації вищеназваних проблем і дана публікація. Наявність зазначеного спектру невирішених питань земельних ресурсів у довгостроковому періоді вимагає й аналогічного ґрунтового стратегічного підходу.

## SUMMARY

### METHODOLOGICAL PRINCIPLES AND PROBLEMS OF DETERMINING THE MARKET VALUE OF LAND AS COLLATERAL FOR LONG-TERM FACILITY LOANS

*K.V. Ilyashenko,*

*Sumy State University, Sumy*

*In the article on the basis of analysis of the nature and content of the key concepts of spatial evolution of the urban environment the key factors of price formation of land settlement are identified and the methodological principles and problems of predicting and determining the market value of land as collateral for long-term facility loans are revealed.*

**Key words:** *land resources, planning and development areas, land pricing, the market value of the land, crediting.*

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Стойко О.Я. Банківські операції. – К.: Лібра, 2000. – 252 с.
2. Артём Желтов. Модели городского развития. Часть 1. Пространственное развитие. [http://www.bsn.ru/analytics/analytics\\_articles/3800](http://www.bsn.ru/analytics/analytics_articles/3800)
3. Park Robert, Burgess Ernest W., McKenzie Roderick D. The City. Chicago: University of Chicago Press, 1925.
4. «The Nature of Cities» by Chauncey D. Harris and Edward L. Ullman // The Annals of the American Academy of Political and Social Science, Vol. 242.
5. Ілляшенко К.В. Сталий розвиток міста як результат соціального партнерства держави, бізнесу та громади / Збірник наукових статей учасників IV Міжнародної науково-практичної конференції «Маркетингові технології в умовах інноваційного розвитку економіки». – Хмельницьк: Хмельницький Національний університет, 2009.
6. Begg I. Cities and competitiveness // Urban Studies. — 1999. — Vol. 36. — pp. 795—809.
7. Berg L., van der, Braun E. Urban Competitiveness, Marketing and the Need for Organising Capacity // Urban Studies. — 1999. — Vol. 36, No 5-6. — P. 987-999, 993.
8. Николаева Н.А. Конкурентоспособность города: взгляд зарубежных ученых. // Маркетинг в России и за рубежом. — 2001. - № 6.
9. Bramezza I. The competitiveness of the European city and the role of urban management in improving the city's performance. — Rotterdam: Tinbergen Institute, 1996. — P. 22-23.
10. Kresl P. The Determinants of Urban Competitiveness // North American Cities and the Global Economy: Challenges and Opportunities / Edited by P. Kresl and G. Gappert. - London: Sage Publications, 1995. — P. 45-68.

*Надійшла до редакції 30 квітня 2010 р.*