



КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА
ННІ «Інститут геології»

Кафедра геоінформатики

Дисципліна: Земельні ресурси

Тема 4. Поняття земельної ділянки (сукупності земельних ділянок як землекористування) як товару в ринковій економіці, взаємозв'язок споживчих та інвестиційних властивостей земельної ділянки (землекористування як земельно-майнового комплексу) як особливого товару

Викладач: Третяк Антон Миколайович
*доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН України*

© А.М. Третяк, 2020



Структура лекції

1. Поняття земельної ділянки
(*сукупності земельних ділянок як землекористування*) як товару в ринковій економіці
2. Взаємозв'язок споживчих та інвестиційних властивостей земельної ділянки (*землекористування як земельно-майнового комплексу*) як особливого товару

1. Поняття земельної ділянки (сукупності земельних ділянок як землекористування) як товару в ринковій економіці

Згадаємо матеріал лекції 3 частина 1. **Земля** яка займає унікальне і ключове значення у всій системі підприємницької діяльності людей і самого їхнього життя **є основним, базовим об'єктом нерухомості**. Вона являє собою особливу цінність для всього людського суспільства, оскільки є єдиним місцем проживання всіх народів і поколінь людей, основним і природним фактором в будь-якій сфері бізнесу, прямо або побічно бере участь у виробництві всіх інших товарів і благ.

Відповідно, здійснення операцій із земельними ділянками та іншими об'єктами нерухомості вимагає глибоких і систематичних знань особливостей ринку, обумовлених специфікою самого товару – **земля та інші природні ресурси + поліпшення. Залучення відповідних категорій земель або прав користування ними в узаконені ринкові відносини стимулює ділову та інвестиційну активність, перешкоджає кримінальним операціям із земельними ділянками.**

Як об'єкт підприємницької діяльності земельні ділянки та землекористування служать певною гарантією стабільності бізнесу і відтворення капіталу з приростом.

Типовий інвестор, вкладаючи кошти в поліпшення земельної ділянки або розвиток землекористування, як правило, не тільки повертає капітал, але і отримує прибуток і компенсує всі інші витрати. Можливе отримання й інших задоволень від володіння престижною земельною власністю.

Всі земельні ділянки (*сукупність земельних ділянок як землекористування*) як товару в ринковій економіці мають унікальні характеристики, які відрізняють їх від інших товарів і, відповідно впливають на ціноутворення в змінюваному економічному середовищі.

Корисність. Земельні ділянки (*сукупність земельних ділянок як землекористування*) задовольняють потреби покупця щодо ділянки для будівництва індивідуального чи іншого житла або виробничих приміщень, в комфортності та екологічності проживання, в престижі і т. д. Корисність об'єкта визначається такими його характеристиками, як розмір ділянки чи землекористування, планування, благоустрій території, розташування, і т. д.

Фіксоване місце розміщення в основному обумовлює унікальність кожної земельної ділянки чи землекористування, багато в чому визначає його економічні характеристики і позиціонування на земельному ринку. Навіть дві однакові ділянки в одному і тому ж населеному пункті мають різне розташування, орієнтації щодо сторін світу, розташування щодо громадських центрів і так далі.

Унікальність (неповторимість). Кожна земельна ділянка (сукупність земельних ділянок як землекористування) володіє певними, властивими тільки їй ознаками, що відрізняють її від інших об'єктів нерухомості.

Двухкомпонентність. Будь-яка земельна ділянка (сукупність земельних ділянок як землекористування) як об'єкт нерухомості, включає поліпшення та складається з двох компонентів – землі і будівель (споруд). Для різних типів (підтипів) землекористування і різних економічних умов співвідношення двох компонентів як в вартісному, так і в фізичному вимірі може бути різним. Так як земля і будівлі як економічні об'єкти мають різну економічну сутність і характеристики, аналіз земельної ділянки чи землекористування, в порівнянні з однокомпонентними товарами, в цілому є досить складним.

Натуральна форма не споживається, зберігається протягом усього терміну життя і навпаки поліпшується при правильному використанні.

Довговічність. Якщо говорити про землю, ***як частину*** поверхні земної суші з ґрунтами, корисними копалинами та інш. природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею, то теоретично вона має нескінченний термін життя і не зношується.

Будинки і споруди, в свою чергу, в порівнянні з землею мають обмежений термін життя.

Однак, у порівнянні з абсолютною більшістю інших товарів, будівлі та споруди відрізняються щодо довговічності (хоча, в кінцевому рахунку, вони вимагають або ремонту, або заміни).

Саме довговічність земельної ділянки чи землекористування дозволяє відокремлювати право користування ними від права володіння, забезпечуючи одночасне існування цілого набору різних інтересів в одній і тій же земельній ділянці чи землекористуванню.

Фундаментальність. Земельна ділянка чи землекористування – це товар, який неможливо втратити, викрасти, зламати при звичайних умовах.

Визначення земельної ділянки чи землекористування як фізичного об'єкта має важливе значення, але воно явно не достатнє і не вичерпує всієї сукупності їх ознак, тому в практиці розрізняють поняття земельної ділянки чи землекористування як фізичного (матеріального) об'єкта і як комплексу економіко-правових, екологічних і соціальних відносин, що забезпечують спеціальний порядок розпорядження ними і особливу стійкість прав.

Відповідно прийнято розрізняти чотири концепції земельних об'єктів як нерухомості: географічну; економічну; юридичну; соціальну.

Географічна концепція земельної ділянки та землекористування відображає фізичні (технічні) їх характеристики: розміри, місце розташування, клімат, родючість ґрунтів, довкілля та інші параметри. **Економічна концепція** розглядає земельну ділянку та землекористування як предмет споживання і як ефективний об'єкт інвестування і надійний інструмент генерування доходу.

На юридичному рівні земельна ділянка та землекористування – сукупність прав, що встановлюються державою з урахуванням вітчизняних особливостей і міжнародних норм.

Соціальна роль земельної ділянки та землекористування складається в задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людей.

Характеристика земельної ділянки та землекористування як фізичного об'єкта, а також об'єкта економіко-правових, екологічних і соціальних відносин включає в себе аналіз його розташування і зовнішнього середовища на макрорівні (*в районі, місті*) і мікрорівні – в найближчому населеному пункті, оточенні. **Якість місця розташування земельної ділянки та землекористування**, яка визначається відповідністю прийнятому в даному районі типів (*підтипів*) землекористування і близькістю до економічного середовища.

Оскільки положення земельної ділянки або землекористування фіксоване, її оточення впливає на споживчі властивості і цінність об'єкта оцінки.

*Земельні ділянки, землеволодіння і землекористування завжди виступають як **об'єкт довгострокового інвестування**.
Грошові вклади в них – це затрати з достатньо високим строком повернення коштів.*

Земельні ділянки, землеволодіння і землекористування у будь-якому суспільному устрої є об'єктом економічних і державних інтересів, тому для цієї категорії суспільних відносин обов'язкова державна реєстрація прав на них. Це дає змогу ідентифікувати земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості, що тісно пов'язані із нею, а також суб'єкта, який має права на земельну ділянку, адже зв'язок між ними невидимий, а передача шляхом фізичного переміщення неможлива.

Сутність земельної ділянки (сукупності земельних ділянок як землекористування) як товару в ринковій економіці проявляється у двох аспектах: **як благо і як джерело доходу (рис. 4.1).**

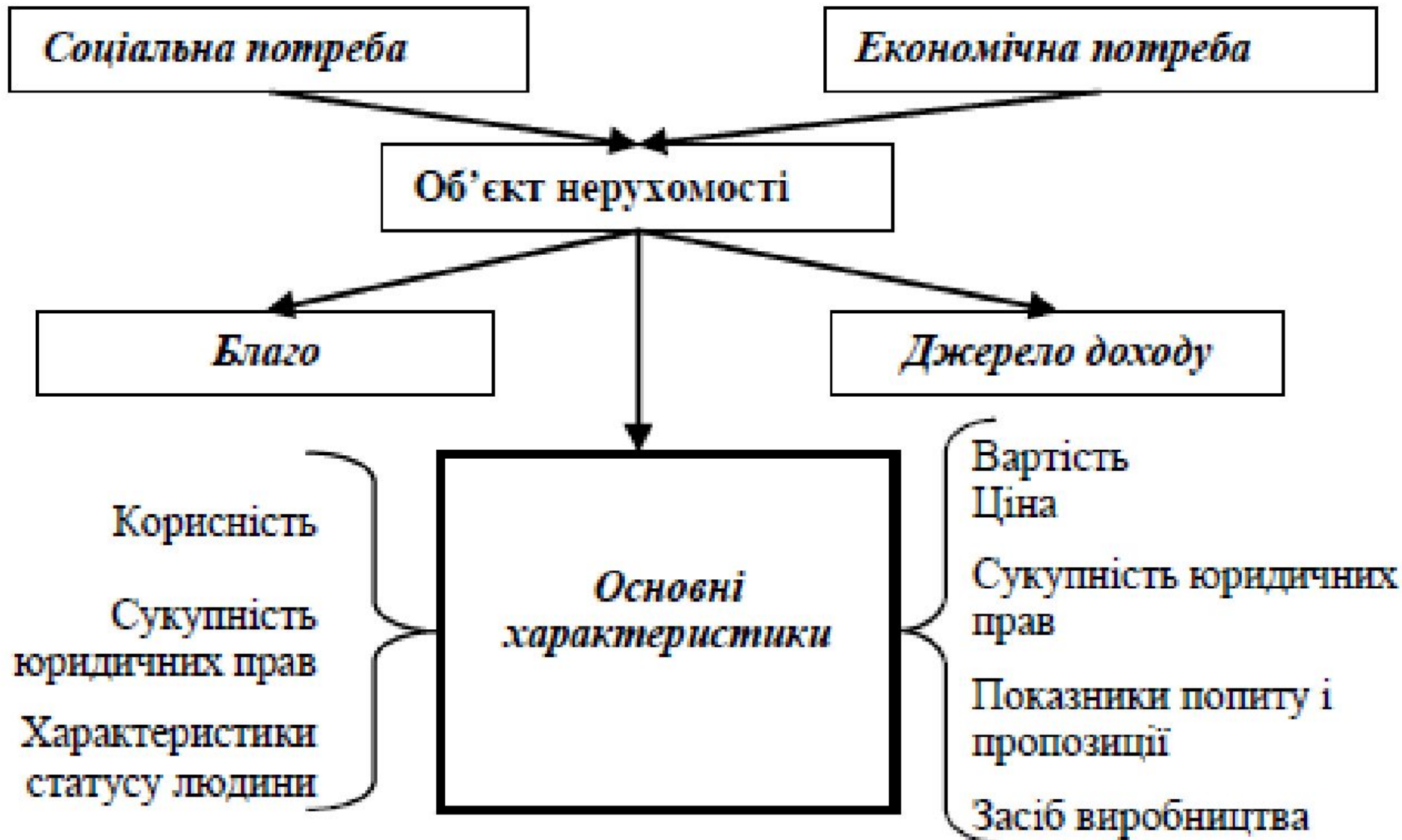


Рисунок 4.1. Сутнісні характеристики земельної ділянки (сукупності земельних ділянок як землекористування) як товару в ринковій економіці [Третьяк А. М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третьяк, В.М. Третьяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третьяк ; [за заг. ред. А.М. Третьяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 62]

Під поняттям **благо** в економічній теорії розуміється будь-який об'єкт споживчого вибору, здатний доставити певне задоволення споживача (*підвищити рівень його добробуту*).

Благами можуть служити як предмети, так і дії (*в даному випадку земельні ділянки та землекористування як об'єкти нерухомості та послуги, що надаються на земельному ринку*). Відзначимо, що при цьому немає різниці між благами матеріального і нематеріального характеру. Земля як загальне благо виконує функції життєзабезпечення людей в сільській місцевості та соціально-територіального розвитку нації.

Як джерело **доходу** земля – основа сільськогосподарського виробництва, самостійний складний (*в економічному зв'язку з побудованими будинками, спорудами*) об'єкт інвестування, частина національного багатства, об'єкт оподаткування, джерело природних ресурсів (*єдиний з усіх об'єктів нерухомості*).

Як об'єкт купівлі-продажу земельні ділянки є прямим джерелом доходу. Використання земель в сільському чи лісовому господарствах, для житлового чи промислового будівництва є непрямим джерелом доходу.

Земельні ділянки та землекористування перебуваючи в обігу на земельному ринку виступають як «блага» (ресурси, товари), які безпосередньо не задовольняють потреб людини, а слугують для створення нових благ, які задовольняють ці потреби.

Благо — це субстанція матеріального і нематеріального характеру, яка здатна задовольнити матеріальні і духовні потреби людини [Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія. — Львів: Сполом, 2011. — 520 с].

Саме життєві та трудові земельні блага представляють собою земельні ділянки та землекористування які на ринку

функціонують як земельний капітал (рис. 4.2)



Рисунок 4.2. Логічна модель структури блага, як земельного товару та основні критеріїв його класифікації [Третьяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третьяк, В.М. Третьяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третьяк ; [за заг. ред. А.М.Третьяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 64]

До **основних критеріїв**, за якими можна класифікувати поняття «благо» В. А. Каменецький та В.П. Патрікеєв відносять: **мету використання, ступінь потреби, фізичну потребу, можливість локалізації та використання в якості товару.**

Аналіз запропонованої логічної моделі структури блага, як земельного товару та основних критеріїв класифікації показує, що мета його використання визначається за **трьома** напрямками:

- 1) **життєві блага**, які використовуються людиною для безпосереднього задоволення своїх потреб (земля як місце проживання). Отже, земельні ділянки і землекористування це блага, які людина постійно споживає для підтримки своєї життєдіяльності, а тому вимушена їх постійно вишукувати чи виробляти;
- 2) **трудові блага**, які людина використовує в процесі вишукування чи виробництва таких благ як продукти харчування. До них відносяться теж земельні ділянки і землекористування;
- 3) **предмети праці**, які людина використовує в процесі трудової діяльності.

До них відносяться теж земельні ділянки і землекористування в сільськогосподарському виробництві.

Разом з тим, **деякі блага можуть використовуватися по всіх трьох напрямках.** До них відноситься **земля, яку можна назвати як «універсальне благо».** Оскільки багато із благ є взаємозамінними, то виникає необхідність класифікувати їх за ступенем потреби, зокрема:

- ▶ **блага**, які необхідні для життєдіяльності людини;
- ▶ **блага**, які бажані, а саме такі, до одержання яких людина буде тягнутися, але без яких вона може порівняно обходитися (наприклад, дачна ділянка т.п.).

Оскільки блага існують **«матеріальні» і «нематеріальні»**, то постає питання їх класифікації по фізичній природі. До **матеріальних благ** відносяться: дари природи (земля, повітря, вода, рослини, тваринний світ, корисні копалини і інші), продукти виробництва (продукти харчування, споруди і інші) і т.п. До **нематеріальних благ** відносяться: інтелект (здібності) людини, право користування землею і т.п.

Враховуючи, що потреба і корисність **земельних благ** очевидна то вони можуть бути **суспільні, колективні та індивідуальні і виступати як об'єкти власності**.

У зв'язку з цим, виникає потреба класифікувати їх по можливості локалізації. Наприклад, на планеті Земля довгий час існували території, не виявлені, не локалізовані, а тому не присвоєні.

Об'єктивною основою існування **форм власності** на вироблені блага, згідно класичного марксистського формулювання, є **способи їх виробництва**. Це безспірна істина, яка у всякому випадку до цього часу ніким не заперечувалась.

Однак, ця істина не може повністю відноситись до земельних благ. Адже земельні блага мають природну складову, яка створена **природною енергією**. Тому економічні форми власності на землю у всі часи обумовлювалися способами її привласнення. За Карлом Марксом «Відношення до землі як власності завжди опосередковано захватом (*мирним чи насильним*) земель племенем, общиною ...»

Враховуючи це, земля і природні ресурси країни фактично присвоюються зусиллями всього народу і тому економічно є загальнонародною власністю. Відповідно тільки суспільство (народ країни) повинно вирішувати як розподілити і в якому співвідношенні землю в країні на форми власності: державну, комунальну, колективну (спільну) та приватну.

В умовах товарного виробництва більшість благ виступає в якості товару. Але не всі блага можуть бути товаром, а лише ті, які здатні переходити від одного власника до іншого. Найбільшим важливим благом, яке будучи об'єктом власності, але не може виступати товаром, є здібності людини. Здібності – це якість, яка притаманна людині як біологічному утворенню і окремо від неї в природі не існує. Отже, серед благ існують такі, які будучи об'єктами власності, не можуть бути товаром. Це має відношення до псевдо твору «робоча сила» та інше.

Для визначення поняття **«земельний товар»** нас найбільше цікавить класифікація за першою ознакою, а саме для чого дане благо використовується. *Земля в якості блага використовується як для життєвих благ, так і для трудових, та як предмет праці.*

Таким чином, земля при будь якому використанні не перестасє бути благом і не втрачає здібність задовольняти потреби людини, незалежно від її фізичної природи, можливості локалізації і здатності до відчуження. Отже, можна констатувати, що *земельні блага і представляють собою «земельний товар».*

Разом з тим, визначення давньовікові і сучасні визначення (якщо оцінювати їх за датою появи) позбавлені найголовнішого, що характеризує поняття земельний товар.

По-перше, природна енергія (сонця, ґрунту тощо) не розглядається як фактор (блага), що витрачається на створення нових благ. Таким фактором вважається праця, хоча як капітал вона не розглядається, та й не може виступати в такій ролі. ***Найважливіший фактор – природна енергія, що забезпечує створення життєвих благ, сьогодні як і раніше ігнорується.***

По-друге, в якості благ, що утворюють земельний товар, розглядаються тільки відчужувані матеріальні блага, тобто речі. Здібності людини, насамперед інтелектуальні, що фактично організовують використання землі та інших природних ресурсів, як блага, які є складовою земельного товару і по суті формують його, теж не розглядаються.

Розглянемо ці відмінності.

Наприклад, окремі життєві блага можуть виникати без усякої участі людини. Такі блага з'являлися раніше й з'являються сьогодні. Існують фактори, що призводять до створення цих благ.

Проте таким фактором може бути тільки природна енергія, яка створює на планеті Земля специфічні умови, при яких у досить вузькому діапазоні температур і тиску можуть стихійно протікати фізико-хімічні процеси, що приводять до приросту біомаси.

Одночасно відбувається процес удосконалення та розвитку такого **природного капіталу, що забезпечує постійне зростання обсягу і якості життєвих благ. Цей конкретний процес відбувається вже не сам по собі, не стихійно, а в результаті цілеспрямованої діяльності всього людства, що прагне до задоволення своїх потреб у життєвих благах при мінімальних витратах власної праці та часу.**

Можна, звичайно, не визнавати **товаром природну енергію та інтелект людини**. Також, можна вважати, що назва «земельний товар» поширюється тільки на упредметнені результати трудової діяльності людини. Проте суть питання не в назві трудових благ, а в об'єктивному існуванні таких благ, які взаємодіють з іншими благами забезпечують появу **нових життєвих благ і нової вартості** як узагальнюючої оцінки цінності цих благ.

Тобто від назви нічого не зміниться. Оскільки значну частину благ, зокрема «трудових», необхідних для створення життєвих благ (*товари й гроші*), прийнято називати «капіталом» (*майновим чи грошовим*), то й іншу частину **природних благ**, які використовуються для тієї ж мети, логічно теж назвати **товаром**, зокрема, **земельним**.

Таким чином, питання не в тому, як називати блага які є **земельним товаром**, а в тому, що об'єктивно існують такі фактори та мають вони значно більше значення для створення життєвих благ, ніж інший товар, зокрема і майновий.

4.2. Взаємозв'язок споживчих та інвестиційних властивостей земельної ділянки (землекористування як земельно-майнового комплексу) як особливого товару

Життєвий цикл окремої земельної ділянки чи землекористування як об'єкта нерухомості тісно пов'язаний із поняттям **землеустрою (землевпорядкування).**

У загальному розумінні **землеустрій (землевпорядкування)** – це формування земельної ділянки (землекористування), проектування та здійснення земельних поліпшень, що означає розвиток.

Стосовно окремих земельних ділянок як об'єктів нерухомості це поняття означає поступальну схему реалізації проектів, тобто багатоступінчастий процес створення нової якості об'єкта нерухомості а відповідно і нової його вартості.

У цілому цей процес, який передбачає добір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління землекористуванням тощо називається землевпорядним консалтингом.

Ця сфера діяльності потребує вельми значних інвестицій із тривалим циклом, і землекористування як об'єкт нерухомості тривалий час може створювати регулярні потоки коштів.

Фахівець із землеустрою (*землевпорядник*) виконує багато *організаційних та економічних функцій*, що об'єднуються поняттям «*управління інвестиціями у землекористування*»:

- вибір економічно ефективного проекту визначення цільового призначення земельної ділянки та її землевпорядкування;
- формування меж земельної ділянки та прав на них, визначення цільового призначення та функціонального використання землі, обмежень та обтяжень у використанні землі (*забудова неосвоєної ділянки землі тощо*);
- одержання всієї необхідної та передбаченої законодавством документації, дозволів на реалізацію проекту;
- пошук покупців чи інвесторів;
- визначення умов залучення інвестицій;
- розроблення механізмів обороту коштів і форм їх повернення;
- авторський нагляд чи контроль над здійсненням землевпорядних робіт.

Виконання операцій з розвитку землекористування та здійснення самих операцій із земельними ділянками обумовлює **необхідність управління**. Якість управління розвитком землекористування та здійсненням самих операцій із земельними ділянками становить значну частину функціональних характеристик земельного ринку, впливає на конкурентоспроможність і ціну споживання. Землекористування, на відміну від інших активів, більшою мірою потребує управління для одержання доходу.

Від ефективності управління істотно залежить рівень дохідності. Звідси випливають щонайменше **два висновки**:

- для більшості інвесторів землекористування як об'єкт інвестування становить досить складний актив;
- для інвесторів, які мають достатні знання у сфері управління землекористуванням, воно може бути кращим об'єктом інвестування, що дозволяє отримувати більший дохід і мати контроль над активами.

Особливості землекористування, як інвестиційного об'єкта:

неоднорідність землекористування. Даний чинник визначає істотну диференціацію в доходах від різноманітних об'єктів землекористування як нерухомості одного типу в межах навіть однієї місцевості;

захищеність доходів від інфляції. Землекористування як нерухомість більшою мірою, ніж фінансові активи, захищена від інфляції через орендну плату або ціну об'єкта, інфляція переноситься в дохід, тому що, доходи зростають разом з інфляцією;

високі трансакційні затрати. Правочини щодо нерухомості потребують високих трансакційних (операційних) затрат;

низька кореляція доходів від нерухомості з доходами від фінансових активів. Відносна незалежність доходів від землекористування порівняно з доходами від фінансових активів робить його свого роду арбітром для портфелів фінансових активів

Особливості землекористування, як інвестиційного об'єкта
(продовження):

особливості ціноутворення. Ціни на фондовому ринку є прямим наслідком останніх договорів із цінними паперами, насамперед корпоративними. Ціноутворення на земельному ринку – результат останнього продажу і переговорів між учасниками договору. Звідси ціноутворення на ринку цінних паперів більш динамічне, ніж на земельному ринку, а коливання цін відбувається частіше;

збереження інвестованих коштів. Землекористування надає інвестору більше гарантій збереження інвестованих коштів.

Землю не можна знищити (*якщо не враховувати можливого погіршення її якостей*). Відповідно вона виступає як **особливий товар на ринку нерухомості** – це ділянка землі або їх сукупність (*землекористування*) з належними їй природними ресурсами (грунтом, водними, мінеральними й рослинними ресурсами), а також будинки та споруди, розміщені на ній.

Крім того, існує невід’ємна частина нерухомості, тобто об’єкти у складі нерухомості, що за певних умов можуть називатися «рухомими». Ці невід’ємні частини нерухомості мають важливе значення при договорах купівлі-продажу, при оформленні заставних, в описі умов оренди й при оцінці об’єктів нерухомості.

Отже, земельні ділянки та землекористування в основі яких лежать земельні та інші природні ресурси – це специфічний товар на ринку, оскільки вони мають особливу цінність і спонукають до ефективного використання своїх різноманітних властивостей.

Земельні ділянки та землекористування як особливий товар (**рис. 4.3.**).



Рисунок 4.3. Класифікація земельних ділянок та землекористування як особливого товару [Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н. А. Третяк ; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 69]

Відповідно до нормативних актів, прийнятих у період становлення ринкових відносин (1990-2000 рр.), коли було започатковано продаж присадибних, садових та не сільськогосподарського призначення земельних ділянок, уже можна говорити про нерухомість як про товар, що повсюдно продається і купується.

Будь-який земельний об'єкт як нерухомість існує в єдності фізичних, економічних і правових властивостей (рис. 4.4), кожне з яких може у відповідних випадках виступати в ролі визначального в залежності від ситуацій, що складаються, цілей і стадій аналізу.

Земельні ділянки, землекористування

Об'єкти цивільних прав

Право власності
Право користування (в т.ч. оренди)
Право емфітевзису
Право суперфіцій
Право застави
Право земельного сервітуту
Право по закону на земельну ділянку для осіб, у власності яких знаходяться будинки, споруди чи інші об'єкти нерухомості, розташовані на цій ділянці
Право довічної спадщини
Тягар утримання

Фізичний об'єкт

Окреслені межі
Розмір
Площа
Якісні параметри

Економічні об'єкти

Товар
Джерело доходу для власності
Джерело фінансової стійкості власника

Рисунок 4.4. Сутнісні ознаки триєдності земельних ділянок як нерухомості і товару на земельному ринку [Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н. А. Третяк ; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 70]

Будь-яка земельна ділянка як об'єкт нерухомості в процесі свого існування проходить декілька етапів, що є цілісним і безперервним процесом існування нерухомості, яка відрізняється від інших товарів (рис. 4.5).

I ЕТАП

1. Формування земельної ділянки – інвестиційний етап розвитку земельних об'єктів (інвестиційний задум, визначення призначення земельного об'єкту, його проектування, землевідведення, здійснення земельних поліпшень. Цей етап найбільш важкий, тому що має численні складові.

II ЕТАП

2. Оборот прав на раніше сформовані земельні ділянки, включаючи продаж, здавання в оренду тощо. На цьому етапі відбувається повернення вкладних у попередньому циклі інвестицій і початок отримання доходу, а також морального й фізичного зносу земельних поліпшень об'єкта продажу

III ЕТАП

3. Управління земельними об'єктами як землекористуванням – експлуатація, підтримка в системі міського та сільського землекористування відповідної території. Цей етап найдовший і обмежується терміном доцільної експлуатації земельних об'єктів й розміром затрат на їх утримання

Рисунок 4.5. Етапи існування земельних об'єктів як нерухомості [Третьак А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третьак, В.М. Третьак, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третьак ; [за заг. ред. А.М. Третьака]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 70]

Життєвий цикл об'єкта нерухомості підпорядковується певним закономірностям і включає термін економічного і фізичного життя (рис. 4.6)

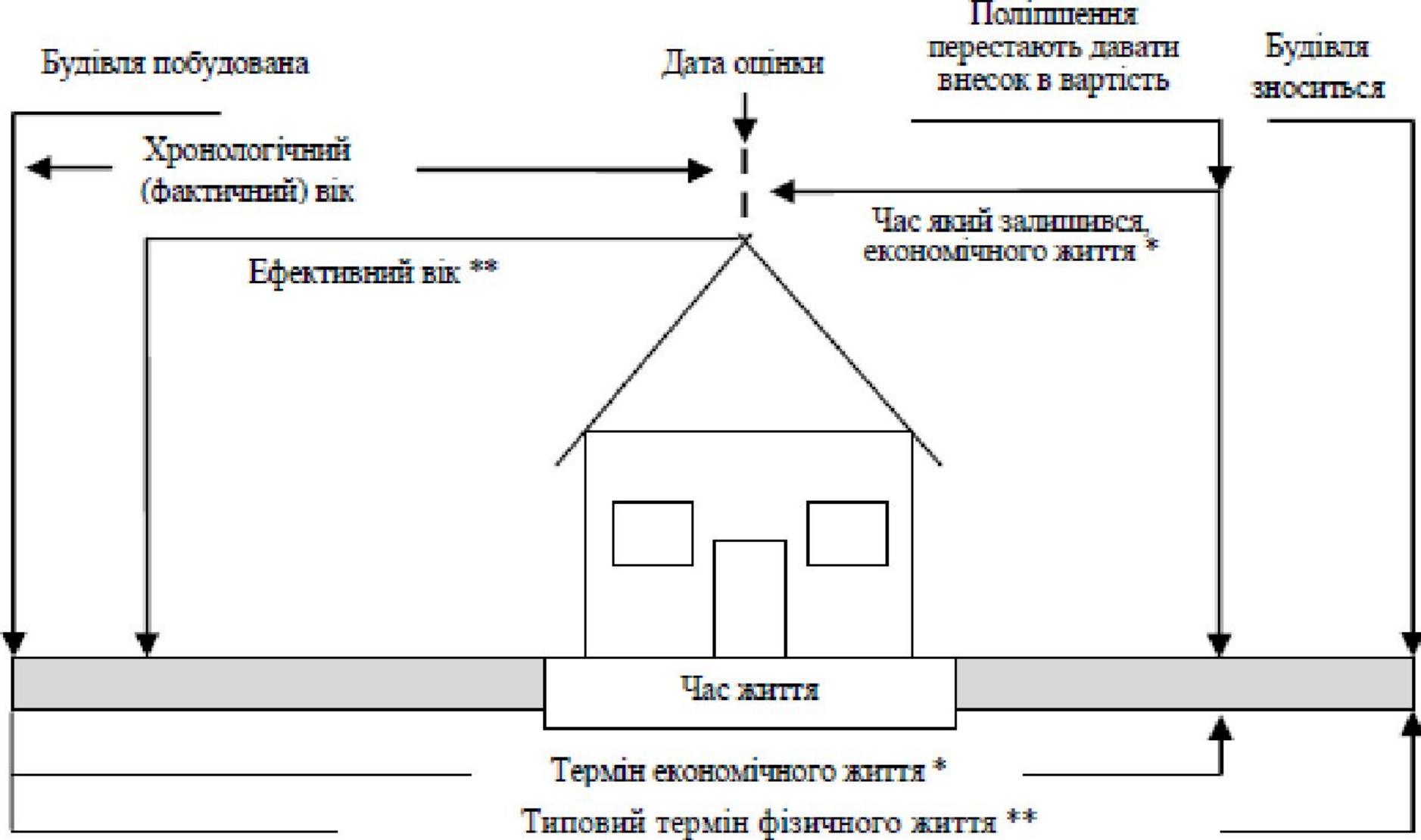


Рисунок 4.6. Термін життя земельних поліпшень

Примітка: * Може збільшуватися за рахунок реконструкції, переобладнання (перебудови), модернізації або зміни умов;

** Може бути більше, ніж фактичний вік земельних поліпшень.

1. Термін економічного життя визначає період часу, протягом якого об'єкт може бути використаний як джерело прибутку, і закінчується, коли зроблені поліпшення перестають робити внесок у вартість земельної ділянки.

2. Типовий термін фізичного життя (*нормативний термін для поліпшень*) – період реального функціонування земельної ділянки як об'єкта нерухомості в функціонально придатному стані до оновлення земельних поліпшень (*визначається нормативними документами*).

Фізичний і економічний терміни життя земельних ділянок як об'єктів нерухомості носять об'єктивний характер, який можна регулювати, але не можна скасувати.

3. Час життя – відрізок часу, коли земельні поліпшення функціонують (*наприклад, житловий будинок або меліоративна система в сільському господарстві*) і вони приносять блага або дозволяють одержувати дохід.

З точки зору періоду життя земельної ділянки як об'єкта нерухомості виділяють такі строки:

1. Ефективний вік, відображає вік земельної ділянки як об'єкта нерухомості залежно від якісного і технічного стану.

2. Хронологічний (фактичний) вік, який відповідає періоду перебування земельної ділянки як об'єкта нерухомості в експлуатації з моменту її використання.

3. Що залишився термін економічного життя, який використовується для оцінки земельної ділянки як об'єкта нерухомості експертом-оцінювачем і становить період від дати оцінки до закінчення економічного життя об'єкта.

Крім родових ознак що відрізняють земельні ділянки, землеволодіння і землекористування від інших видів товару, існують і специфічні характеристики. Наприклад, їм як об'єкту нерухомості і особливому товару властива **розбіжність характеристик** (асиметрія уявлень про товар) з погляду виробника продукції і споживача. З позицій споживача, зокрема, як товар, що задовольняє земельну потребу в будівництві житла чи об'єкту комерційної діяльності.

Права володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою чи землекористуванням відрізняються від прав володіння іншими товарами, оскільки вони є предметами договору. **Земельні ділянки, землеволодіння і землекористування** – дорогий товар, і для його придбання часто використовуються складні фінансові схеми, що включають заставу або залік вартості колишнього об'єкта нерухомого майна, різні види іпотек тощо.

Особливі характеристики земельних ділянок, землеволодіння і землекористування як товару поряд з особливим місцем землі в ринковій економіці формують досить широкий спектр соціально-економічної інформації, необхідної для позиціювання такого товару на ринку.

Однак це ніяк не виключає взаємозв'язок земельного ринку з ринком інвестицій. Вони існують як окремі й самостійно функціонуючі елементи єдиного ринку країни.

- Література до теми 4
- 1. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О. Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк ; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с.
- 2. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія / А.М. Третяк,. – Львів: Сполом, 2011. – 520 с
- 3. Каменецький В.А., Патрикеев В.П. Капитал (от простого к сложному). – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2006. – 583 с., с. 22–24
- 4. Маркс К. Формы, предшествующие капиталистическому производству // Маркс К., Энгельс Ф. Сочинения: 2-е изд. – Т. 46. – Ч. 1. – 1968. – С. 461-508., с. 471–473
- 5. Харисон Г.С. Оценка недвижимости / Пер. с англ. – М.: РОО, 1994. – 231 с.
-