

МЕТОДИЧНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНКИ МАЙНОВИХ ПРАВ КОРИСТУВАННЯ НЕРУХОМІСТЮ

Гненний О.М., к.е.н., доцент (ДНУЗТ ім.ак.Лазаряна)

Розглянуто питання оцінки майнових прав користування нерухомим майном, що використовується для розміщення устаткування зв'язку, але спеціально не призначено для цього. Розроблено методичний підхід до оцінки таких майнових прав, який є комбінацією дохідного та витратного методичних підходів до оцінки. Підхід полягає у капіталізації граничного доходу, що генерує таке майнове право, який визначається із умови рівності поточної вартості грошових потоків при використанні об'єкта оцінки та власному будівництві споруди для розміщення устаткування зв'язку.

Ключові слова: оцінка майна, майнові права, нерухомість, дохідний методичний підхід, витратний методичний підхід, оренда.

Постановка проблеми. Актуальною проблемою сучасної оціночної діяльності в Україні є оцінка з метою визначення орендної плати об'єктів нерухомості, що використовуються для встановлення антенно-фідерних пристроїв систем мобільного зв'язку. Останні розміщуються на дахах будівель, димових трубах та інших об'єктах, спеціально не призначених для устаткування зв'язку. Встановлення таких пристроїв на об'єктах, що знаходяться у державній або комунальній власності (у тому числі, таких, що знаходяться на балансі підприємств залізничного транспорту), ґрунтується на базі оренди місця установки (наприклад, ділянки даху будівлі). При цьому орендні відносини регламентуються такими основними нормативними актами:

– Закон України "Про оренду державного і комунального майна" [1];

– Методика оцінки об'єктів оренди [2];

– Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропозитії її розподілу [3].

З вказаних нормативно-правових актів випливає, що місця установки антенно-фідерних пристроїв відносяться до категорії нерухомого майна. Орендна плата для нерухомого майна встановлюється на основі його вартості і встановлених Кабінетом Міністрів (для державного майна) або місцевими радами (для комунального майна) орендних ставок. При цьому вартість майна визначається за результатами незалежної оцінки, проведення якої підпадає під сферу дії вказаної вище Методики оцінки об'єктів оренди. Ця Методика [2, пункт 19] передбачає, що оцінка нерухомого майна проводиться з використанням ринкової або спеціальної вартості.

Проте, у даному випадку, оцінка майна, як правило, не може бути проведена на ринковій базі. Це пов'язано з тим, що об'єктом оцінки у цьому випадку виступає майно, яке не може бути самостійним об'єктом купівлі-продажу. Так, наприклад, дах є сумісною власністю усіх власників будівлі. Він не може бути відчужений як самостійний об'єкт окремо від будівлі. Отже, його

оцінка не може базуватися на припущенні про відчуження майна, яке лежить у основі ринкової бази оцінки. Строго кажучи, дах (або його частина) як самостійний об'єкт не має ринкової вартості, а також і спеціальної, яку стандарт оцінки №1 визначає як суму ринкової вартості і надбавки до неї [4].

Аналіз останніх досліджень та публікацій. У сучасній практиці оцінки використовуються три основні методичні підходи до оцінки об'єктів подібного типу [5]:

– на основі доходів, які забезпечує компанії стільникового (мобільного) зв'язку розміщення устаткування на об'єкті, що оцінюється;

– на основі принципу заміщення вартість об'єкту ототожнюється з вартістю заміщення щогли, на яку може бути встановлене відповідне устаткування зв'язку, з урахуванням вартості земельної ділянки;

– визначається сурогатна вартість на базі залишкової вартості заміщення об'єкта, який фактично використовується для розміщення антенно-фідерних пристроїв.

Жоден з вказаних способів не є коректним. Так, перший з них орієнтований на оцінку бізнесу компанії зв'язку. Він не характеризує об'єкт оцінки як об'єкт нерухомості, а відображає його внесок у вартість бізнесу орендаря. Крім того, певні складнощі пов'язані з виділенням чистого доходу, пов'язаного безпосередньо з об'єктом оцінки. Результат оцінки може виявитись різним для різних орендарів. Другий спосіб неправомірно відносить усю вартість заміщення щогли на об'єкт оцінки. При цьому ігноруються параметри самого об'єкту оцінки. Третій спосіб штучно виділяє з вартості цілісного об'єкту частину, що відноситься до об'єкту оцінки. При цьому методи такого виділення не визначені. Даний спосіб не відображає корисність об'єкту.

Метою даної статті є розробка методичного підходу до оцінки майнових прав користування нерухомим майном, яке використовується для розміщення антенно-

фідерних пристроїв зв'язку.

Виклад основного матеріалу. На погляд авторів, база об'єкту нерухомості, що використовується для установки антенно-фідерних пристроїв, повинна ґрунтуватися на аналізі мети оцінки. Так, оцінка проводиться для передачі об'єкта у оренду. Результат оцінки використовується для розрахунку орендної плати. При цьому об'єкт оцінки, як правило, не може бути відчужений як самостійний. З цього випливає, що оцінці підлягає не повне право власності на об'єкт, тобто майно, а певна частина прав власності, тобто майнові права, а саме – право розміщення антенно-фідерних пристроїв. А вартість цього майнового права вже може бути визначена. При цьому вид вартості слід визначити як обмежена ринкова вартість. Обмеженням у цьому випадку є покладене у основу оцінки припущення про надання об'єкта у оренду, що повністю відповідає меті оцінки. При цьому порівняльний підхід не може коректно використовуватися, оскільки не передбачається відчуження об'єкту.

На погляд авторів, оцінка вказаного майнового права базується на принципах корисності, очікування і заміщення. Вказаним принципам відповідають дохідний і витратний методичні підходи до оцінки. Тобто оцінка може

бути проведена з використанням комбінації дохідного і витратного методичних підходів.

Аналіз корисності майнового права дозволяє встановити чистий дохід, який він генерує, що вимірюється максимальним рівнем орендної плати, отримання якої може забезпечити об'єкт оцінки. Так, у потенційного користувача об'єкту оцінки – компанії зв'язку – умовно існує два можливі варіанти встановлення устаткування зв'язку:

– використання для установки антенно-фідерного устаткування частини даху існуючої будівлі (або іншої конструкції) на умовах оренди;

– придбання земельної ділянки за ринковими цінами і будівництво щогли для розміщення антенно-фідерного устаткування на необхідній висоті.

Максимальний рівень орендної плати за об'єкт нерухомості, при якому варіант оренди (1-й варіант) залишається економічно ефективним для користувача, може бути встановлений з рівності поточної вартості грошових потоків, які виникають у компанії зв'язку у першому і другому випадках. Вказане співвідношення грошових потоків задається формулою:

$$\sum_{t=1}^T \frac{A}{(1+R)^t} + C_{\text{стр.м}} + \sum_{t=1}^T \frac{B_{\text{м.т}}}{(1+R)^t} = C_{\text{зем.0}} + C_{\text{стр}} + \sum_{t=1}^T \frac{B_t}{(1+R)^t} - \frac{C_{\text{зем.т}} + C_{\text{л}}}{(1+R)^T}, \quad (1)$$

де A – гранична річна орендна плата, при якій для користувача залишається економічно доцільним варіант оренди об'єкта нерухомості, без непрямих податків;

R – ставка дисконту, що відповідає вартості капіталу компанії зв'язку, – користувача об'єкта оцінки;

T – термін корисного використання щогли, яка є альтернативою використанню об'єкта оцінки;

$C_{\text{стр.м}}$ – вартість будівництва щогли, що встановлюється на об'єкті нерухомості, без непрямих податків;

$B_{\text{м.т}}$ – витрати на утримання щогли, що встановлюється на об'єкті оцінки користувачем, у році t ;

$C_{\text{зем.0}}$ – ринкова вартість земельної ділянки, необхідної для розміщення щогли, що забезпечує заміщення об'єкта оцінки, на дату оцінки, без непрямих податків;

$C_{\text{стр}}$ – вартість будівництва щогли, що забезпечує заміщення об'єкта оцінки, без непрямих податків;

B_t – витрати на утримання щогли, що забезпечує заміщення об'єкта оцінки, в році t ;

$C_{\text{зем.т}}$ – вартість земельної ділянки на кінець періоду прогнозування, який відповідає терміну корисного використання щогли, без непрямих податків;

$C_{\text{л}}$ – вартість ліквідації земельних поліпшень щогли на кінець періоду прогнозування, без непрямих податків.

При аналізі моделі (1) доцільно зробити такі допущення:

– приймається концепція базових цін (не враховується інфляційне зростання цін у складі грошових потоків);

– орендна плата за використання об'єкта оцінки постійна по роках (утворює анuitет);

– вартість землі у часі не змінюється, тобто вартість землі на кінець прогнозного періоду дорівнює вартості землі на дату оцінки;

– витрати на утримання щогли утворюють анuitет;

– зважаючи на ефект відділення витрат та на значну тривалість періоду прогнозування, вартістю ліквідації земельних поліпшень щогли можна нехтувати.

З урахуванням вказаних допущень модель (1) приймає вигляд:

$$A \cdot \frac{1 - (1 + R)^{-T}}{R} + C_{\text{стр.м}} + \alpha \cdot C_{\text{стр.м}} \cdot \frac{1 - (1 + R)^{-T}}{R} =$$

$$= C_{\text{зем}} \cdot (1 - (1 + R)^{-T}) + C_{\text{стр}} + \alpha \cdot C_{\text{стр}} \cdot \frac{1 - (1 + R)^{-T}}{R}, \quad (2)$$

де α – норма витрат на утримання щогли по відношенню до вартості будівництва.

Після відповідних арифметичних перетворень модель для визначення граничної

орендної плати за об'єкт нерухомості приймає вигляд:

$$A = C_{\text{зем}} \cdot R + (C_{\text{стр}} - C_{\text{стр.м}}) \cdot \left(\frac{R}{1 - (1 + R)^{-T}} + \alpha \right) \quad (3)$$

Враховуючи мету оцінки – для розрахунку орендної плати, – доцільно прийняти норму капіталізації для орендної плати, що визначається за формулою (3), на рівні відповідної орендної ставки за використання нерухомого державного майна згідно Методиці розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу [33] (при оцінці об'єктів державної форми власності). У цьому

випадку орендна плата, визначена згідно чинному законодавству за результатами оцінки, відповідатиме граничному рівню економічно обґрунтованої орендної плати.

Таким чином, вартість майнового права розміщення антенно-фідерного пристрою на об'єкті нерухомості може бути визначена за формулою:

$$C = \frac{C_{\text{зем}} \cdot R + (C_{\text{стр}} - C_{\text{стр.м}}) \cdot \left(\frac{R}{1 - (1 + R)^{-T}} + \alpha \right)}{R_{\text{к.норм}}}, \quad (4)$$

де C – вартість майнового права, що оцінюється;

$R_{\text{к.норм}}$ – нормативна орендна ставка за використання нерухомого державного майна, що діє на дату оцінки, відповідно виду діяльності – надання послуг мобільного зв'язку.

Висновки. Запропоновано методичний підхід до оцінки майнових прав користування нерухомим майном, що використовується для встановлення антенно-фідерних пристроїв, з метою визначення орендної плати. Названий методичний підхід коректно відображає корисність цих майнових прав. При його застосуванні результати оцінки визначаються, у першу чергу, кон'юктурою ринку нерухомості, а не особливостями бізнесу орендаря. При цьому оцінка базується на параметрах самого об'єкту оцінки, а не його абстрактної заміни. Крім того, запропонований методичний прийом забезпечує узгодження інтересів орендаря і орендодавця при встановленні орендної плати за результатами оцінки на його основі.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Про оренду державного і комунального майна: Закон України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ (із

змінами) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>.

2. Методика оцінки об'єктів оренди, затверджена постановою Кабінету міністрів України від 10.08.1995 № 629 (із змінами) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/>.

3. Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджена постановою Кабінету міністрів України від 04.10.1995 № 786 (із змінами) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/>.

4. Національний стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws>.

5. Оценка имущества и имущественных прав в Украине: [монография] / Лебедь Н.П., Мендрул А.Г., Ларцев В.С., Скрынько С.Л., Жиленко Н.В., Драпиковский А.И., Иванова И.Б.; под ред. Н.П. Лебедь – [изд. второе, перер. и доп.] – К.: ООО "Информационно-издательская фирма "Принт-Эксперс", 2003. – 715 с.

Анотація. Рассмотрен вопрос оценки имущественных прав пользования недвижимостью, используемой для размещения оборудования связи, но специально не назначенной для этого. Разработан методический подход к оценке таких имущественных прав, который является комбинацией доходного и затратного методических подходов к оценке. Подход заключается в капитализации предельного дохода, генерируемого таким имущественным правом, который определяется из условия равенства текущей стоимости денежных потоков при использовании объекта оценки и собственном строительстве сооружения для размещения оборудования связи.

Ключевые слова: оценка имущества, имущественные права, недвижимость, доходный методический подход, затратный методический подход, аренда.

Summary. The question of assessment of property rights to use property that is used to house communications equipment, but not specifically designated for this purpose. Developed a methodical approach to assessing such property rights, which is a combination of income and costly technical approaches to the assessment. The approach is to limit the capitalization of income generated by such a property right, which is determined by equating the present value of cash flows using the object's own assessment and construction of buildings to house communication equipment.

Keywords: property appraisal, property rights, property, income methodical approach, cost methodical approach, hire.

*Рецензент д.е.н., професор ДНУЗТ ім.ак.Лазаряна Бараш Ю.С.
Експерт редакційної колегії к.е.н., доцент УкрДАЗТ Назаренко І.Л.*

УДК 332.32

РЕГІОНАЛЬНИЙ РИНОК ТРАНСПОРТНИХ ПОСЛУГ: ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА ЗАВДАННЯ РЕГУЛЮВАННЯ

Кірдіна О.Г., д.е.н., професор (УкрДАЗТ)

Розкрито системне бачення проблем функціонування та завдань регулювання регіонального ринку транспортних послуг в аспекті забезпечення економічного розвитку регіонів країни.

Ключові слова: послуга, регіон, етапи, завдання, транспорт, система.

Постановка проблеми та її зв'язки з науковими чи практичними завданнями. Розвиток транспортної інфраструктури та формування ринку транспортних послуг в Україні є найважливішими завданнями найближчого майбутнього. Від їх рішення багато в чому залежить розвиток всієї економіки та її окремих галузей.

Транспортні послуги, зберігаючи загальні властивості послуг, приймають специфічний вид відносин обміну з урахуванням особливостей діяльності по переміщенню в просторі і часі вантажів і пасажирів, виконанню операцій по їх підготовці до переміщення та здачі одержувачу. Асортимент транспортних послуг надзвичайно широкий і зростає разом з попитом. Однак попит на послуги багато в чому визначається властивостями послуги, кон'юнктурою ринку, і обумовлює специфічні особливості процесів виробництва та реалізації послуг. Транспортні послуги, як і інші види послуг, володіють основними властивостями: нематеріальні, неподільні, неоднакові, нетривалі в часі і просторі, нерівномірні.

Дослідження регіонального ринку транспортних послуг і розробка методів управління його розвитком важливі не тільки для

вивчення пропонованих на ринку транспортних послуг, їх властивостей, кількості, якості та інших параметрів. Більш важливими для дослідження є загальні закони, закономірності, тенденції, особливості, пропорції формування ринкового середовища, процеси функціонування і розвитку ринку, його кон'юнктури, структура, фактори, які визначають стійкість ринкових процесів і відносин. Особливо актуальними подібні дослідження є для територіальних утворень.

Аналіз останніх досліджень та виділення невирішених частин загальної проблеми. Дослідження ринку транспортних послуг достатньо розповсюджені і пов'язані з виникненням ринкових відносин на транспорті. Серед наукових праць в цьому напрямку можна відзначити роботи Бережного В. І., Бойко О.В., Чернявської Т.А., Фатюха Н.Г. та інших [1-4]. Поважно ставлячись до результатів наукового пошуку цих авторів, все ж таки автор статті бажає висловити власну точку зору на питання вирішення проблем функціонування та розвитку регіонального ринку транспортних послуг.

Метою статті є розкриття системного бачення проблем функціонування та завдань регулювання регіонального ринку транспортних послуг в аспекті забезпечення економічного