

УДК 332.628

СУЧАСНІ МЕТОДИ МАСОВОЇ ОЦІНКИ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

А.О. Кошель

кандидат економічних наук, докторант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Проведено детальний аналіз існуючих методів оцінки земель в Україні та світі. Розглянуто класичні методики оцінки і наведено нові їх алгоритми. Представлено розроблений автором алгоритм масової оцінки ринкової вартості земель несільськогосподарського призначення з використанням гібридних систем.

Ключові слова: оцінка земель, масові методи ринкової оцінки земель, ринок земель, вартість, алгоритми оцінки.

Оцінка земель має здійснюватися з урахуванням того, що будь-яка земельна ділянка є певним товаром. Оцінка земель — це один з найпоширеніших видів оцінки, в той же час найбільш складний і відповідальний, тому що на вартість земель впливає величезна кількість факторів — місцерозташування, якісні показники, доступність тощо. Але є й додаткові фактори, правильно врахувати які в оцінці земель можуть тільки професійні оцінювачі. Це інженерна інфраструктура, її складові, які відрізняють земельну ділянку від інших аналогів, історична або культурна цінність, рекреаційний статус, ринкові чинники попиту та пропозиції та багато ін. До того ж методологічна база оціночної діяльності характеризується високим ступенем динамічності відповідно до процесів на мікро- і макроекономічному рівнях. Таким чином, особливої актуальності набуває розроблення сучасної методики оцінки вартості земель несільськогосподарського призначення, яке ґрунтується виключно на ринковій основі з відповідними принципами та умовами.

Питанням оцінки ринкової вартості земель несільськогосподарського призначення займалися такі вітчизняні і зарубіжні вчені, як Р. Вессели, С.Н. Волков, Ю.Ф. Дехтяренко, Джо-зеф К. Еккерт, Ш.І. Ібатуллин [1], О.П. Канаш, М.Г. Лихогруд, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм, А. Сміт, Г. Харісон та багато ін. Проте воно потребує комплексного дослідження.

У цій статті подано детальний аналіз існуючих методів оцінки земель в Україні та світі, розглянуто класичні методики та представлено нові їхні алгоритми, в тому числі й розроблений автором алгоритм масової оцінки ринкової вартості земель несільськогосподарського призначення з використанням гібридних систем.

У сучасних умовах ринку незалежна оцінка вартості земель необхідна: для отримання

кредиту (іпотеки) під заставу нерухомого майна (для земель несільськогосподарського призначення); при майнових і судових спорах; при оцінці для цілей оподаткування; при використанні прав спадкування тощо.

Класичний процес оцінки земель включає такі етапи:

1) визначення цілей та завдання оцінки (вид обумовленої вартості, встановлення оцінюваних майнових прав, дата оцінки);

2) складання договору на проведення оцінки (джерела інформації, вибір методів оцінювання, витрати на його проведення, грошову винагороду за проведення оцінки, складання договору на оцінку);

3) збирання і аналіз інформації (огляд території земельної ділянки, правова характеристика оцінюваної земельної ділянки, фізичні характеристики і місце розташування, економічна інформація, перевірка достовірності зібраної інформації, аналіз і оброблення інформації);

4) аналіз кращого і найбільш ефективного використання;

5) розрахунок оціночної вартості земельної ділянки на основі трьох підходів: (дохідного, порівняльного та витратного);

6) узгодження отриманих результатів і виведення підсумкової величини вартості земельної ділянки;

7) складання звіту про оцінку.

Нормативно-правова база оціночної діяльності в Україні складається з законодавчих актів, комплексу методичних рекомендацій і матеріалів з оцінки земель, Міжнародних та Європейських Стандартів Оцінки. Головними законодавчими актами, які регулюють процес оцінки земель та майнових прав у нашій державі, є Закони України «Про оцінку земель» і «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Загалом ринкова вартість земель оцінюється за підходами, наведеними на (рис. 1).

Кожен з підходів (див. рис. 1) застосовується залежно від наявної інформації та специфіки конкретних земельних ділянок.

Існує також масова оцінка нерухомого майна (в тому числі земельних ділянок). Досвід застосування методів масової оцінки відображений у міжнародних стандартах оцінки (MP 13 МСО), стандарті міжнародної асоціації податкових оцінювачів (IAAO), американських стандартів оцінки (USPAD). Масова оцінка земель є спеціальним підходом до спрощеної оцінки великої групи однорідних об'єктів. Така оцінка проводиться за певною методикою: для об'єкта оцінки визначається відповідний набір значень фіксованої множини його параметрів, а потім за незмінними для всіх об'єктів правилами формується значення оцінки [2].

На сучасному етапі розвитку методик масових оцінок найбільше застосовують загальноприйнятту в світовій практиці методологію кореляційно-регресійного моделювання. Ця методологія передбачає побудову статистичних моделей, що описують кількісну залежність досліджуваної результуючої ознаки (вартість, ставка оренди) від характеристик

(ознак впливу, ціноутворювальних факторів) об'єктів-аналогів, для яких відома ринкова цінова інформація.

Альтернативною методологією є дискретне просторово-параметричне моделювання, яке ґрунтується на кластерному аналізі даних [3]. Останнім часом виділяють нову групу методів, розроблених зарубіжними вченими [3, 5]:

- *адитивні моделі* — вартість земель виражена сумою характеристик, помноженої на ту вагу, з яким ця характеристика впливає на ціну. Ця модель, як правило, може застосовуватися для відносно невеликих і найбільш типових об'єктів нерухомого майна;

- *мультиплікативні моделі* — це сукупність характеристик земельних ділянок і їх ваг. Модель зручна для розрахунків цін великих груп об'єктів земель;

- *штучні нейронні мережі* — за своєю природою нелінійні, крім того, вони самі визначають функціональну залежність між їх входами і виходами, спираючись на безліч даних, за якими вони були навчені. Робота з нейронними мережами є досить цікавим і складним заняттям, але обмежена математичним апаратом і обчислювальними можливостями [2].

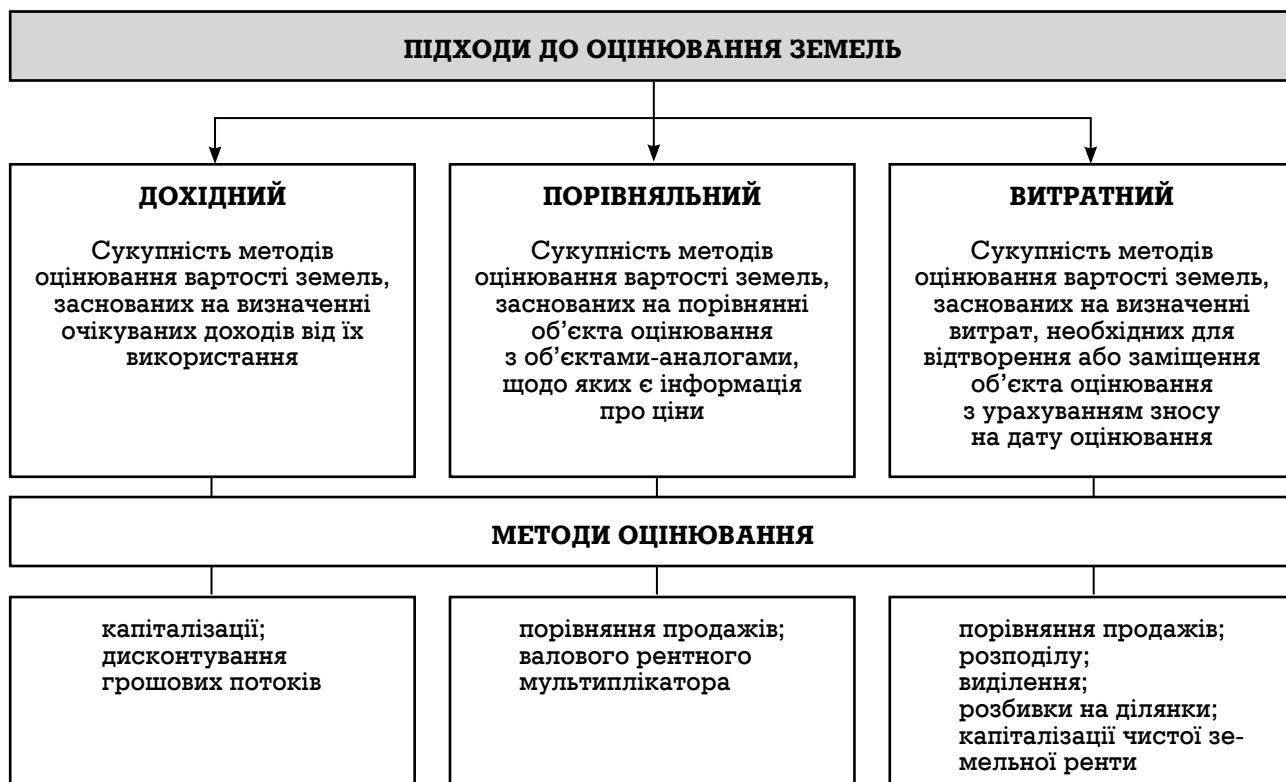


Рис. 1. Класифікація підходів до ринкової оцінки земель

Джерело: [3, 4].

Автор запропонував методику оцінки земель, що ґрунтується на базі якісного геоінформаційного забезпечення всіх учасників ринку. Це можливо за допомогою гібридних систем, де недоліки базових моделей компенсуються комбінуванням різних елементів, притаманних тим чи іншим формам представлення знань.

Необхідність гібридних експертних систем для оцінки ринкової вартості земель визначається такими факторами. Частина завдань у системі простіше вирішити за допомогою формальних методик. Інші (неформалізовані, але які мають логічну прозорість) — за допомогою традиційних експертних систем. При цьому до структури такої системи можуть входити блоки, які реалізують математичні методи, експертні системи, засновані на правилах продукції, фреймах, прецедентах, а також елементи нейромереж.

Схема аналізу оцінки вартості земель несільськогосподарського призначення — це ієрархічна модель, у якій вершинами є коефіцієнти і узагальнені оцінки, а дугами — залежність між ними.

Для визначення вищевикладених даних застосовувалися такі методи видобування знань:

- текстологічні методи (аналіз підручників з оцінки земель та економіки нерухомості, аналіз статистичних документів, аналіз нормативно-технічної літератури — СНіПів, ДСТУ);

- комунікативні активні індивідуальні методи (робота з експертами через анкети і діалоги).

На рис. 2 зображено етапи оцінки вартості земель несільськогосподарського призначення за основними блоками факторів впливу на вартість.

Соціально-економічні фактори: рівень зайнятості населення; рівень доходів населення, його платоспроможність.

Зростання ринку земель: загальний стан ринку земель несільськогосподарського призначення; характеристика окремих сегментів ринку.

Техніко-метричні параметри земельних ділянок: загальна площа, конфігурація, периметр тощо.

Фізико-географічні чинники (місцезонашування земельних ділянок): транспортна доступність; інфраструктура; екологічний стан території; соціальна репутація території; природно-кліматичні особливості; характер навколишнього типу землекористування; стан інженерних мереж тощо.

Нормативно-правові характеристики (обмеження та обтяження для земельних ділянок, кількість власників тощо).

З урахуванням проаналізованих факторів сформований алгоритм рішень оцінки вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення (рис. 3).

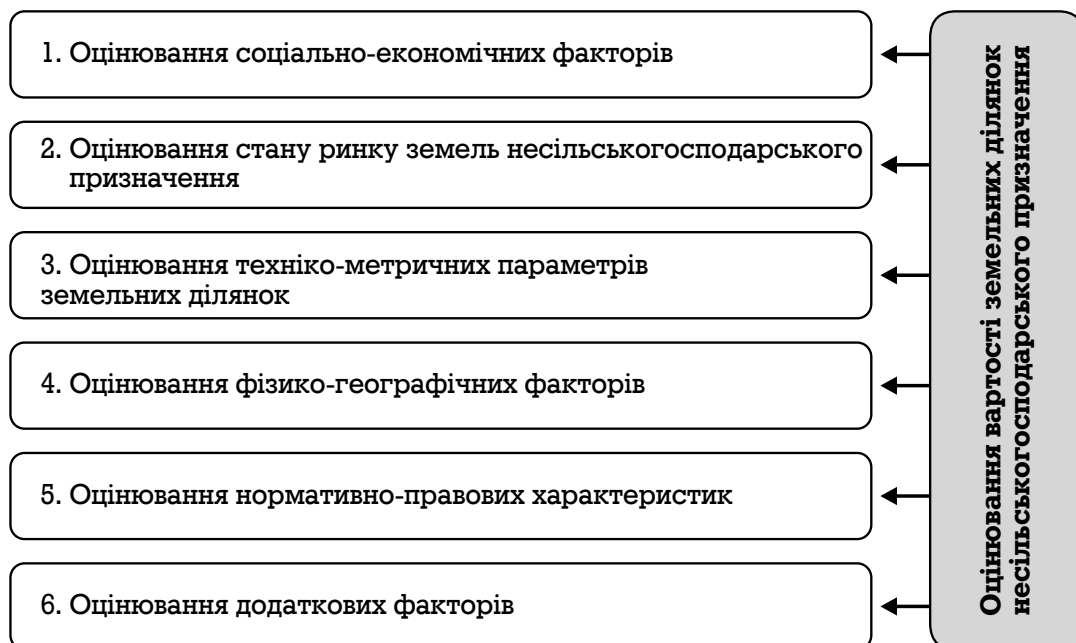


Рис. 2. Етапи оцінки вартості земель несільськогосподарського призначення за основними блоками

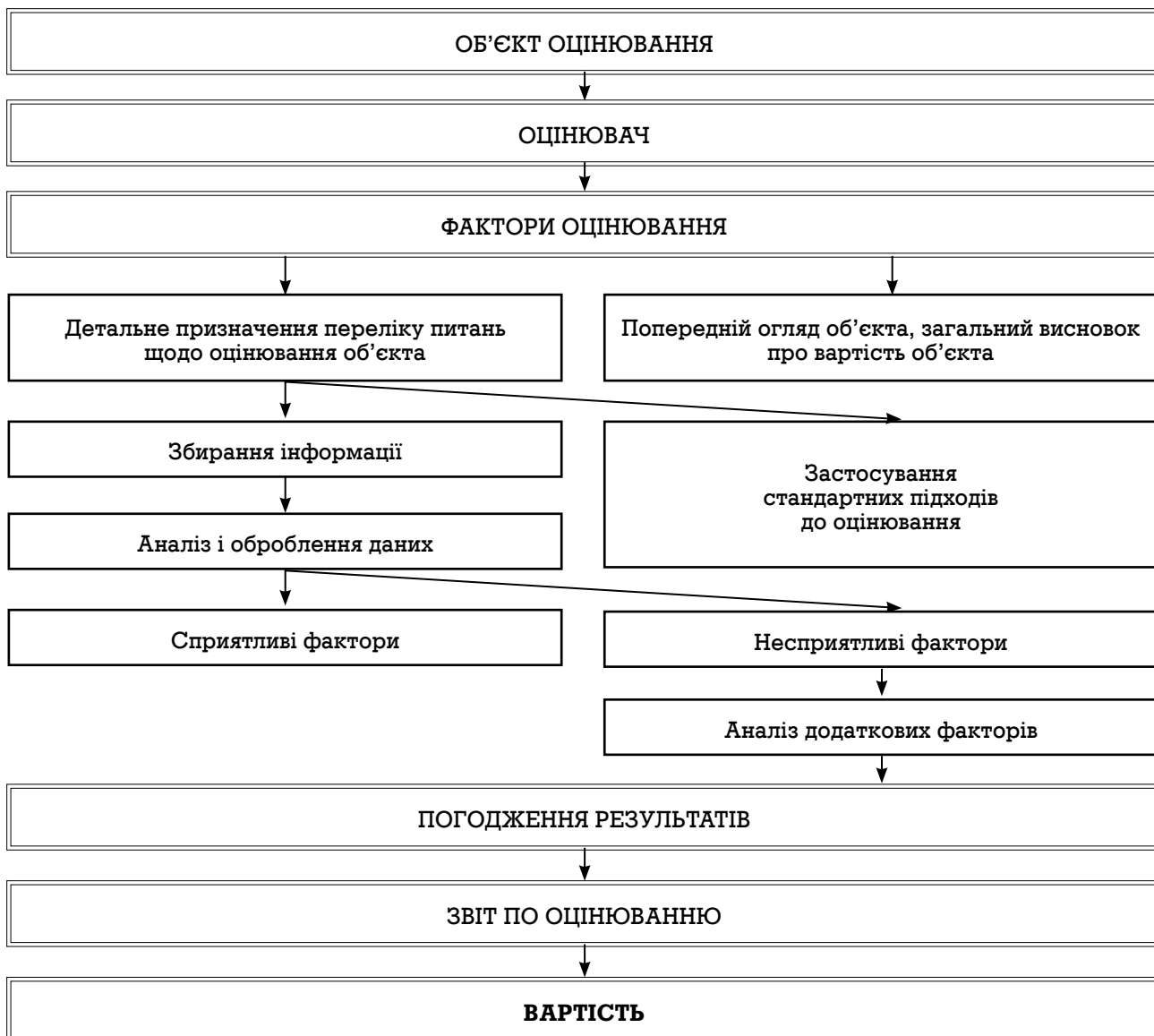


Рис. 3. Алгоритм рішень оцінки вартості земель несільськогосподарського призначення

ВИСНОВКИ

Застосування запропонованої методики дасть можливість: детальніше вивчити і зрозуміти основні етапи масової оцінки; визначити найважливіші фактори, що впливають на вартість земель несільськогосподарського призначення; робити порівняльний аналіз об'єктів оцінки, в тому числі аналіз найкращого і найефективнішого використання земельних ділянок; визначати ринкову вартість земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Ібатуллін Ш.І. Методичні підходи до масової оцінки земельних ресурсів / Ш.І. Ібатуллін,

О.В. Степенко // Економічний часопис-XXI. — 2014. — № 3-4(1). — С. 93-96.

2. Кошель А.О. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні / А.О. Кошель // Землевпорядний вісн. — 2014. — № 11. — С. 28-32.
3. Лютова Л.В. Анализ и исследование современных методов оценки стоимости жилой недвижимости / Л.В. Лютова // Ползуновский вестн. — 2014. — № 1. — С. 87-91.
4. Международные стандарты оценки 2011. International Valuation Standards 2011. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://smao.ru>.
5. Шпурова П.С. Оценка стоимости жилой недвижимости: дис. ... канд. екон. наук / П.С. Шпурова — Новосибирск. — 2005.