

## Дослідження моделей і методів масової оцінки земельних ділянок

У статті проаналізовані особливості масової оцінки земельних ділянок у ринкових умовах. Розглянуті моделі і методи масової оцінки земельних ділянок, які використовуються в провідних країнах світу, та запропоновані шляхи їх запровадження в Україні.

**Ключові слова:** масова оцінка, земельні ділянки, ринкова вартість, моделі, методи.

## Исследование моделей и методов массовой оценки земельных участков

В статье проанализированы особенности массовой оценки земельных участков в рыночных условиях. Рассмотрены модели и методы массовой оценки земельных участков, которые используются в ведущих странах мира, и предложены пути их внедрения в Украине.

**Ключевые слова:** массовая оценка, земельные участки, рыночная стоимость, модели, методы.

## Investigation of models and methods of mass appraisal of land plots

The features of mass valuation of land plots under market conditions are analyzed in the article. These models and methods of mass valuation of land, which are used in the leading countries of the world and the ways of their implementation in Ukraine.

**Keywords:** mass appraisal, land plots, market value, models, methods.

**Постановка проблеми.** Проблема якісної та, головне, достовірної грошової оцінки земельних ділянок уже не один рік стоїть надзвичайно гостро, особливо у складних суспільно-політично-економічних умовах України. Нормативна грошова оцінка земель, яка базується на нормативах радянських часів, уже давно втратила свою актуальність і не дає достовірного результату. Натомість впровадження масової оцінки, яка базується виключно на ринкових показниках і є сучасним поширеним, у провідних країнах світу, методом отримання якісних показників ринкової вартості земельних ділянок з високим ступенем достовірності, може забезпечити ефективну систему оподаткування земель в Україні. Важливими в цьому контексті стають питання визначення найбільш ефективних моделей і методів масової оцінки земельних ділянок.

**Аналіз досліджень та публікацій з проблеми.** Питанням оцінки земель займаються ряд вітчизняних та зарубіжних вчених, таких як Р. Вессели, С.В. Грибовський, Ю.Ф. Дехтяренко, Джозеф К. Еккерт, Д.С. Добряк, В.М. Заяць, Н. Калінін, О.П. Канаш, О.Є. Медведєва, Ю.М. Манцевич, А.Г. Мартин, Ю.М. Палеа, А.П. Ромм, А. Сміт, Г. Харісон [2–5], проте питання дослідження методів і моделей масової оцінки земельних ділянок є порівняно новим і потребує ґрунтовних досліджень.

**Метою статті** є аналіз особливостей масової оцінки земельних ділянок у ринкових умовах. Розгляд моделей і методів масової оцінки земельних ділянок, які використовуються у провідних країнах світу, та висвітлення пропозицій щодо шляхів їх запровадження в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** В умовах залучення землі в ринковий обіг актуальним стає питання щодо коректної економічної оцінки. Земельна ділянка як товар, залучений у ринковий оборот, повинен мати вартість для економічної характеристики, необхідної для здійснення угод, застави, а також оподаткування.

Стабільним джерелом доходів органів місцевого самоврядування є оподаткування земельних ділянок, яке має бути за-

сноване на визначенні ринкової вартості цього майна. Крім того, таке оподаткування має стимулювати найбільш вигідне та ефективно використання і забудову земель територій. У даний час, коли ринок нерухомості має ознаки інформаційного голодування щодо достовірних операціях з нерухомістю, коли відсутня систематизація основної ринкової інформації, постає питання про визначення вартості земельних ділянок у максимальному наближенні такої вартості до реальної ринкової вартості [3].

Індивідуальній оцінці, заснованій на особистому досвіді, судженнях і кваліфікації експерта в галузі оцінки, альтернативною може бути масова оцінка необмеженої кількості об'єктів. Але така оцінка має свої недоліки:

- значне спрощення підходів до оцінки;
- відсутність здатності до оцінки унікальних об'єктів;
- складна побудова оціночної моделі.

До переваг масової оцінки можна віднести швидкість оцінки, де за короткий термін можна оцінити необмежену кількість об'єктів нерухомості з відносно якісними, з допустимою помилкою, результатами оцінки. Крім того, оціночні роботи масового характеру значно знижують суму коштів на виробництво робіт у порівнянні з визначенням вартості об'єкта нерухомості виконаному в індивідуальному порядку.

За дослідженням показників європейських країн, вартість масової оцінки є в 4–7 разів дешевшою від середньої вартості послуг експертів оцінювачів.

У зв'язку з чим в масовій оцінці можна виділити основні переваги: відносно низькі витрати з визначення вартості, універсальне використання результатів кадастрової оцінки, отримання об'єктивних результатів оціночних робіт. При нарощуванні обсягу угод із розвитком ринку нерухомості, які відповідатимуть коректним умовам конкурентного ринку, результати масової оцінки будуть уточнюватися і наближатися до реальної, фактичної вартості.

У сучасних умовах несформованого ринку земель земельна ділянка може бути використана як заставне майно,

об'єкт оподаткування, товар, джерело капіталізації тощо, але при будь-якому її використанні земельна ділянка повинна мати свою вартість.

З точки зору індивідуального підходу оцінки до одиничного об'єкта нерухомості повинна виступати ринкова вартість. При визначенні ринкової вартості об'єкта оцінки розраховується найбільш ймовірна ціна, за якою об'єкт оцінки може бути відчужений на дату оцінки на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють розумно, володіючи всією необхідною інформацією, а на величині ціни угоди не відбиваються ніякі надзвичайні обставини.

Аналізуючи досвід країн Східної Європи, варто виділити основи визначення ринкової вартості земельних ділянок [2–4]:

1) ринкову вартість мають ті земельні ділянки, які здатні задовольняти потреби користувача (потенційного користувача) протягом певного часу (принцип корисності);

2) ринкова вартість земельної ділянки залежить від попиту і пропозиції на ринку і характеру конкуренції продавців і покупців (принцип попиту та пропозиції);

3) ринкова вартість земельної ділянки не може перевищувати найбільш вірогідні витрати на придбання об'єкта еквівалентної корисності (принцип заміщення);

4) ринкова вартість земельної ділянки залежить від очікуваної величини, терміну та ймовірності отримання доходу від земельної ділянки за певний період часу при найбільш ефективному його використанні без урахування доходів від інших факторів виробництва, що залучаються до земельної ділянки для підприємницької діяльності (принцип очікування);

5) ринкова вартість земельної ділянки змінюється в часі і визначається на конкретну дату (принцип зміни);

6) ринкова вартість земельної ділянки залежить від зміни її цільового призначення, дозволеного використання, прав інших осіб на земельну ділянку, поділу майнових прав на земельну ділянку;

7) ринкова вартість земельної ділянки залежить від її місця розташування і впливу зовнішніх чинників (принцип зовнішнього впливу);

8) ринкова вартість земельної ділянки визначається виходячи з її найбільш ефективного використання, тобто найбільш ймовірного використання земельної ділянки, що є фізично можливим, економічно виправданим, відповідним вимогам законодавства, фінансово здійсненним і в результаті якого розрахункова величина вартості земельної ділянки буде максимальною (принцип найбільш ефективного використання). Найбільш ефективно використання земельної ділянки визначається з урахуванням можливого обґрунтованого її поділу на складові частини, що розрізняються між собою формою, видом і характерним використанням.

Найбільш ефективно використання може не збігатися з поточним використанням земельної ділянки.

Таким чином, ринкова вартість об'єкта оцінки буде дійсна лише на дату формування звіту про оцінку і може бути змінена протягом короткого часу при виникненні додаткових характеристик, що впливають на вартість оцінюваного об'єкта. За таких обставин ринкова вартість об'єкта визначена на дату оцінки стає актуальною.

Заснована на методах визначення ринкової вартості, але залишається актуальною в певний період часу, масова оцін-

ка є оцінкою великої кількості об'єктів за короткий термін із застосуванням методів математичного аналізу.

Для масової оцінки, коли необхідно визначити велику кількість об'єктів нерухомості при невеликих витратах, використовується той же масив даних, моделі оцінки і стандарти досягнення якісних результатів, що і для індивідуальної оцінки нерухомого майна. Таким чином, масову, як і індивідуальну, оцінку земельних ділянок можна віднести до галузі прикладного економічного аналізу [3].

При визначенні вартості земельної ділянки масовою оцінкою використовуються методи і алгоритми схожі для індивідуальної оцінки, але аналізування ринкових процесів, розрахунок вартості та контролювання якості робіт будуть здійснюватися по-різному. Для контролю точності і ступеня несуперечності використовуються статистичні методи, і оскільки вона пов'язана з оцінкою великої кількості об'єктів нерухомості станом на одну й ту ж дату, масова оцінка ґрунтується на використанні рівнянь, таблиць, графічного матеріалу.

Заснована на комп'ютерних програмах Computer-Assisted Mass Appraisal System (CAMA)<sup>1</sup> масова оцінка використовує системні методи аналізу, що дозволяють отримати результати, які враховують фактори попиту та пропозиції. Такі фактори виражені за допомогою побудови моделей оцінки і приймаються при визначенні вартості індивідуальних оціночних об'єктів.

Таким чином, масова оцінка вимагає розробки моделі розрахунку вартості, здатної імітувати дії факторів попиту та пропозиції на великій території.

При побудові моделі ринку земель, що враховує фактори попиту та пропозиції на великій території, необхідно брати до уваги інформацію по взаємовпливах:

- місце розташування – вартість;
- час – вартість;
- індивідуальні характеристики щодо об'єктів.

Результатом проведеної масової оцінки є набуття на дату проведення оціночних робіт вартості земельних ділянок, відомості щодо яких повинні міститися в земельному кадастрі, що відноситься до переваг проведення оціночних робіт.

Основним недоліком такого визначення вартості є мінімальний вміст, а іноді відсутність інформації про угоди на ринку земель, від яких безпосередньо залежить якість проведених робіт та достовірність отриманих результатів. Отже, найбільш достовірні результати масової оцінки можуть бути досягнуті при добре розвиненому, стабільно функціонуючому ринку земель.

В основу оцінки земельних ділянок, як і будь-яких інших об'єктів оцінки, покладені принципи оцінки. У зв'язку з чим основою виробництва оціночних робіт є [6]:

- необхідність застосування точних вихідних даних;
- дослідження та аналіз ринку нерухомості;
- застосування основних методів оцінки (визначення витрат, порівняння продажів, визначення доходів).

При аналізі застосовуваних методів, результатів та цілей визначення ринкової вартості земель можна виділити їхні основні схожі характеристики.

<sup>1</sup> Автоматизована система масової оцінки, яка використовується державними установами провідних країн світу, для оцінки нерухомості та розрахунку податку на нерухоме майно.

Масова оцінка об'єктів нерухомості відрізняється від індивідуальної:

- по-перше, значними обсягами робіт із визначенням вартості, в тому числі участю різних фахівців (інженерів-землевпорядників, оцінювачів, програмістів, ріелторів);
- по-друге, застосуванням автоматизації процесу і статистичних методів оцінки;
- по-третє, приведення результатів до однорідності й стандарту;
- по-четверте, всі об'єкти нерухомості при масовій оцінці набувають вартість на єдину дату.

При розвитку інституту оцінки в Україні система масової оцінки повинна бути приведена до стану, в якому безліч об'єктів нерухомості отримали б справедливі оціночні результати при витратах, значно менших, ніж при оцінці одиничних земельних ділянок. Такі результати можуть бути досягнуті при розвитку ринку земель, при якому велика кількість об'єктів мають індивідуальну коректну ринкову вартість.

При досягненні завдання щодо визначення достовірних результатів ринкової вартості земельних ділянок вони можуть бути використані:

- для цілей оподаткування та виконання прикладних завдань, таких як первинна оцінка інвестиційних проєктів, оцінка містобудівного значення територій поселень;
- ринкова вартість може застосовуватися для цілей іпотечно-го кредитування, оцінки страхових ризиків при страхуванні майна, нотаріатом для визначенні мита при здійсненні операцій.

Для визначення ринкової вартості земельних ділянок застосовуються методи масової оцінки. Система масової оцінки дозволяє отримувати справедливі оціночні значення вартості для багатьох земельних ділянок при витратах, значно менших, ніж при індивідуальній оцінці (тобто оцінці одиничних земельних ділянок).

Методики проведення масової оцінки пропонувалися різними зарубіжними вченими [2, 4–6].

Визначення ринкової вартості для основного цільового призначення – цілей оподаткування, проводиться за правилами, що встановлюються державою. Такі правила мають бути засновані на принципах транспарентності і справедливості.

На законодавчому рівні мають бути встановлені умови проведення масової оцінки, основними є:

- систематичне проведення оціночних робіт, один раз у перебігу і не пізніше п'яти років;
- ринкова вартість визначається методами, заснованими на реальних ринкових угодах;
- масовість грошової оцінки, де велика кількість земельних ділянок оцінюються одноразово;
- державність грошової оцінки, коли для встановлення ринкової вартості земельних ділянок проводиться державна масова оцінка земель.

Процес оціночних робіт при використанні масових методів можна розбити на чотири етапи:

1. Постановка завдання, дослідження та аналіз ситуації, підготовка нормативної бази (створення комісій, розсилка листів тощо).
2. Збір інформації, аналіз ринку.
3. Побудова і калібрування статистичної моделі.
4. Отримання результатів оцінки.

Результати оцінки будуть відповідати вимогам справедливості при якісному зборі вихідної інформації, яка, своєю чергою, має бути об'єктивною, адекватною, а також має бути достатня кількість угод, таке положення є недоліком масової оцінки. Крім того, вихідна інформація потребує якісної обробки, яка залежить від технічного та програмного забезпечення робіт. Застосування математичних методів обробки інформації можна віднести до переваг масової оцінки, оскільки думка експерта зведена до мінімуму.

Проаналізувавши методики визначення масової та індивідуальної оцінки землі, можна виділити відмітні особливості масової оцінки, якими є:

- єдина для всіх об'єктів дата оцінки;
- результати оцінки незмінні впродовж п'яти років;
- масова оцінка є стандартною і однорідною;
- при проведенні оціночних робіт застосовуються статистичні методи і автоматизація процесу.

Одночасно можна виробити ряд схожих характеристик при проведенні масової та індивідуальної оцінки є:

1. Необхідність застосування точних даних;
2. В обох випадках оціночні роботи починаються з аналізу та дослідження ринку.
3. Застосовуються ті ж три основні методи (визначення витрат, порівняння продажів, визначення доходів).

При використанні стандартних інструментів оцінки ринкова вартість земельних ділянок, визначена масовим методом, має велику ймовірність відхилення від істинного значення, ніж вартість певна індивідуальним методом, хоча й певна при витратах значно менших, ніж при проведенні індивідуальної оцінки.

## Висновки

Узагальнивши зарубіжні дослідження, можна прийти до висновку, що завдання державних органів України при впровадженні та використанні будь-яких методів масової оцінки земельних ділянок полягає в тому, щоб визначити ціну, яка відповідала б вартості відповідної реальної ринкової ситуації.

При необхідності оцінки необмеженої кількості земельних ділянок застосування індивідуальних методів оцінки є недоцільним і дорогим. У зв'язку з чим необхідна розробка методів масової оцінки, які відповідали б цілям визначення вартості необмеженої кількості земельних ділянок, у тому числі для первинних завдань їх оподаткування. В межах такої концепції необхідно провести аналіз зібраної інформації про результати проведених угод на ринку земель, у результаті чого проаналізовані дані можна вважати типовими для всіх земельних ділянок, для яких притаманні одні й ті ж ознаки, такі як розмір, просторове розташування, дозволене використання тощо.

## Список використаних джерел

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 №1378-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, №15, ст. 229.
2. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
3. Калинина, Н. Массовая оценка недвижимости [Электрон. ресурс] / Н. Калинина [и др.] // www.ma-ss.est.ru (Официальный сайт рынков недвижимости).

4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. – К.: Профі, 2007. – 624 с.

5. «Организация оценки и налогообложения собственности» (під заг. ред. Дж.К. Еккерта). – Пер. з англ. – М: «Красная Гора», 1997.

6. Синяк, Н.Г. Методы массовой оценки недвижимости: международные перспективы для оценщиков собственности / Н.Г. Синяк. – Оксфорд: Изд-во Блэквелл, 2008, 332 с. – С. 91–109.

О.М. КИРІЧЕНКО,

к.е.н., доцент, Національний університет харчових технологій

## Розвиток економіки України з урахуванням досвіду європейських країн

У статті розглядаються питання розвитку економіки України, розробка нової економічної політики, яка буде відповідати цілям та розвиткові соціально-економічної стабільності з урахуванням досвіду європейських країн.

**Ключові слова:** економіка, ВВП, стабільність, модель, стратегія, реформи.

О.Н. КИРИЧЕНКО,

к.э.н., доцент, Национальный университет пищевых технологий

## Развитие экономики Украины с учетом опыта европейских стран

В статье рассматриваются вопросы развития экономики Украины, разработка новой экономической политики, которая будет отвечать целям и развитию социально-экономической стабильности с учетом опыта европейских стран.

**Ключевые слова:** экономика, ВВП, стабильность, модель, стратегия, реформы.

О.М. KYRYCHENKO,

Ph.D. in Economics, associate professor

## Development of economy of Ukraine is taking into account experience of the European countries

In the article the questions of development of economy of Ukraine, razrobotka of new economic policy which will answer aims and development socially of economic stability taking into account experience of the European countries.

**Keywords:** economy, GDP, stability, model, strategy, reforms.

**Постановка проблеми.** В умовах трансформації та кризових явищ в економіці, подолання наслідків складної суспільно-політичної ситуації існуюча модель економічного розвитку в Україні виявилася недосконалою: спостерігається падіння ВВП та промислового виробництва, зменшуються доходи населення та зростає рівень бідності.

Потрібна розробка нової економічної політики, яка має зупинити падіння основних макроекономічних показників у країні, підвищити добробут громадян та провести соціально-економічні перетворення.

**Метою статті** є обґрунтування розробки нової моделі розвитку економіки, яка буде відповідати цілям досягнення соціально-економічної стабільності країни та її розвитку з урахуванням досвіду європейських країн.

**Виклад основного матеріалу.** На фоні тенденцій до економічного відновлення у міжнародній економіці в Україні сьогодні поглиблюється стадія рецесії, про що свідчать скорочення реального ВВП.

Стойке скорочення реального ВВП і початок рецесії у країні спостерігається починаючи з третього кварталу 2012 року, у 2014 році відносно 2013 року. ВВП зменшився на 6,8% і, за прогнозами Національного інституту стратегічних досліджень, найбільшим падіння буде у 2015 році [1].

У 2014 році найбільш високі темпи скорочення ВВП були зафіксовані у будівництві – на 19,9%, у добувній промисловості – 14,2%, у торгівлі – 12,8%, водопостачанні – 12,1%, у переробній промисловості – на 12,0%, у професійній, науковій і технічній діяльності – 11,0%, у постачанні електроенергії і газу – 8,1%, на транспорті, у складському господарстві, поштової і у кур'єрській

діяльності – 6,6%, у фінансовій і страховій діяльності – 4,5%, в інформаційній та телекомунікаційній діяльності – на 3,9%.

Деяке збільшення ВВП спостерігалось в таких видах економічної діяльності: охороні здоров'я – 103,9%; сільському, лісному та рибному господарстві – 102,9%, державному управлінні і обороні – 102,6%. Однак у цілому такі позитивні зрушення не вплинули на загальне падіння економіки країни.

Падіння обсягів номінального ВВП у більшості галузей в Україні у 2014 році призвело до його зниження на душу населення на 24,2% (2979 \$), що є значно меншим, ніж рівень по країнах ЄС – у 12,1 раз, у Польщі – у 4,8 раз, Румунії – у 3,4 раз, Білорусі – у 2,8 раз. Зниження цього показника триває і в 2015 році, що у кварталі вимірі у 2013–2015 роках представлено на рис. 1.

У 2015 році ВВП України, за прогнозами МВФ, має скоротитися на 9% (раніше зменшення за таким прогнозом становило 5,5%) [2]. Основною причиною такого економічного становища більшість експертів вважають озброєний конфлікт в Донбасі і втрату Криму. Проте існує думка, згідно з якою наслідки воєнних дій не можуть вважатися досить вагомим аргументом у питанні роботи української економіки. Більше того, є наочні приклади успішних економік, які функціонують в умовах озброєних конфліктів. Деякі галузі в таких умовах можуть успішно розвиватися, наприклад машинобудування, металургія, ІТ та інші галузі. Але в Україні такий ефект відсутній і виробництво продовжує скорочуватися.

Серед основних причин такого падіння є бюджетна політика, яка підтримує стару парадигму роботи економіки. В умовах бюджетного дефіциту не передбачається індексації заробітної