

СОЦІАЛЬНО- ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

УДК 332.628

А.О. КОШЕЛЬ,

к.е.н., Національний університет біоресурсів і природокористування України

Моделювання ринкової вартості земель з урахуванням результатів їх масової оцінки

В статті розглянуті питання пов'язані з моделюванням ринкової вартості земель на основі урахування результатів їх масової оцінки. Визначено перелік факторів які можуть впливати на ринкову вартість земель. Наведені особливості формування ринкової вартості при проведенні масової оцінки земель.

Ключові слова: ринкова вартість, масова оцінка, моделювання, оціночні фактори, ціна.

А.А. КОШЕЛЬ,

к.э.н., Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины

Моделирование рыночной стоимости земель с учетом результатов их массовой оценки

В статье рассмотрены вопросы, связанные с моделированием рыночной стоимости земель на основе учета результатов их массовой оценки. Определен перечень факторов которые могут влиять на рыночную стоимость земель. Приведены особенности формирования рыночной стоимости при проведении массовой оценки земель.

Ключевые слова: рыночная стоимость, массовая оценка, моделирование, оценочные факторы, цена.

A. KOSHEL,

Ph.D. in Economics, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Modeling of market land value with accounting the results of their mass assessment

The deals with the modeling of market value of land on the basis of taking into account the results of their mass assessment are reviewed in the article. The list of factors that may affect the market value of land is determined. The peculiarities of the formation of market value during mass land valuation are presented.

Keywords: market value, mass estimation, modeling, evaluation factors, price.

Постановка проблеми. В Україні останніми роками прийнята та затверджена на законодавчому рівні нова методика оцінки земель сільськогосподарського призначення постановою

Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» та порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів який затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 25.11.2016 № 489. Проблема є в тому, що ці нові порядок та методика по суті не змінюють системою їх старі аналоги. Провівши ретельний їх аналіз стає очевидним, що змінюються лише деякі коефіцієнти з метою зменшення податкового навантаження на окремі групи функціонального призначення земель. Тобто ми маємо фактично старі методичні підходи, які є значно спотвореними і не відображають об'єктивно реальних показників оцінки. В цих умовах значної актуальності набирають сучасні методи моделювання саме ринкової (реальної) вартості земель з урахуванням результатів їх масової оцінки а не нормативної.

Аналіз досліджень і публікацій з проблемами. Питанням моделювання ринкової вартості земель є класичною науковою задачею, нею займалися такі вітчизняні вчені як О.І. Драпіковський, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, В.М. Заляць, О.П. Канаш, О.М. Лихогруд, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.М. Третяк, але питання моделювання ринкової вартості земель з урахуванням результатів їх масової оцінки є малодосліджуваним у вітчизняній науці і потребує додаткових наукових пошуків.

Метою статті є розгляд питання пов'язаного з моделюванням ринкової вартості земель на основі урахування результатів їх масової оцінки. Визначення переліку факторів, які можуть впливати на ринкову вартість земель. Дослідження особливостей формування ринкової вартості при проведенні масової оцінки земель.

Виклад основного матеріалу. Проведення земельної реформи в Україні привели до того, що земельні ресурси стали безпосереднім об'єктом товарно-грошових відносин. У зв'язку з цим виникла необхідність адекватного визначення їх вартості.

При виборі підходів до оцінки і методів слід керуватися наступними правилами:

- розрахунки в рамках обираних підходу і методу повинні в максимальній ступеня ґрунтуватися на ринковій інформації;

- в обираних підході і методі повинен бути передбачений врахування особливостей конкретного об'єкта оцінки;

- переважне використання простих розрахункових моделей, методологія яких буде зрозуміла максимально широкому колу користувачів звіту і легко перевіряється.

З урахуванням наведених правил найбільш кращим є використання порівняльного підходу, а в його рамках – методу порівняння продажів. При застосуванні цього методу рекомендується зробити акцент на виборі аналогів, найбільш відповідають об'єкту оцінки по основним ціноутворюючим факторів, до яких в більшості випадків можна віднести функціональне призначення земельної ділянки, місце розташування, забезпеченість комунікаціями, ступінь освоєння тощо. Процедура і критерії вибору аналогів повинні бути описані так, щоб користувачі звіту могли зробити висновок про повноту використаної оцінювачем доступної ринкової інформації, а також про об'єктивність обраного ним підходу. Кількість використовуваних для розрахунку вартості аналогів має бути не менше трьох. Використання більш семи аналогів в більшості випадків недоцільно [1].

Відмінність аналогів від об'єкта оцінки необхідно розглянути в розрізі значущих ціноутворюючих факторів. При наявності розбіжностей в характеристиках аналогів і об'єкта оцінки слід застосовувати коригування, що призводять характеристики аналогів до характеристик об'єкта оцінки. У разі відсутності розбіжностей слід прямо вказати на це в коментарях до коректувань. Коригування можуть застосовуватися на основі як проведених розрахунків, так і аналітичної інформації або експертних оцінок. Відповідно з федеральними стандартами оцінки при використанні експертних оцінок необхідно навести відомості про залучених експертів, а також зіставлення експертної оцінки на відповідність з ринковими даними.

Слід з обережністю застосовувати моделі, засновані на статистичному моделюванні (регресивні моделі), оскільки при обліку декількох факторів потрібна наявність значної кількості об'єктів-анalogів у вибірці, при цьому нівелює здатність методу врахувати індивідуальні особливості об'єкта оцінки.

При наявності достатньої ринкової інформації, на основі якої результати застосування порівняльного підходу забезпечують високу достовір-

СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

ність результатів оцінки, застосування інших підходів і методів вважається недоцільним.

Державне нормативно-правове забезпечення в сфері економіки спрямоване на регулювання процесів пов'язаних з формуванням комфортних умов ведення бізнесу, змісту приватного об'єкта нерухомості зі збереженням балансу інтересів держави. Розвиток ринку нерухомості в межах будь-якої окремо взятої території залежить від впливу різних чинників, але також в значній мірі залежить від наявності ефективної нормативно-правової бази що регулює процес його формування.

Ринок земель не може бути стихійним, угоди про транзакції із земельними ділянками підлягають обов'язковому обліку в державних органах щодо реєстрації прав, але вартість об'єкта нерухомості не є обов'язковим атрибутом такої реєстрації. Відомості про вартість земель відображаються в договорах купівлі-продажу таких об'єктів і часто можуть бути заниженими від реальної ринкової вартості об'єкта залученого в угоду. Також відомості про цей об'єкт можуть бути відображені в оголошенні про об'єкт нерухомості, в якому вартість такого об'єкта може бути завищена від реальної ринкової вартості. Але суб'єктам земельних відносин (державі, землевласникам та землекористувачам) необхідно мати відомості про вартість об'єктів нерухомості, як про вартість земельних ділянок, так і про вартість об'єктів капітального будівництва, в першу чергу для цілей оподаткування. Формування та введення бази об'єктів нерухомості з відображенням достовірної інформації, що відповідає реальній ринковій ситуації, про вартості цих об'єктів має бути одним з пріоритетних напрямків державної політики в сфері формування ринку нерухомості в цілому і ринку земель зокрема із залученням до господарського обороту нових об'єктів [2].

Ринкову вартість об'єктів нерухомості на окремо взятій території в певний період практично неможливо визначити для кожного окремого об'єкта розташованого в межах даної території, через фактичну відсутність одночасного обороту об'єктів на ринку земель і, як наслідок, визначення індивідуальної вартості окремо взятої земельної ділянки. Але, у зв'язку з тим, що для цілей управління земельними ресурсами необхідно використання відомостей про вартості всіх об'єктів нерухомості розташованих в межах території України в цілому або окремих її частин, обмеже-

ними кордонами суб'єктів або громад й населених пунктів, то найбільш ефективним і найменш витратним може бути проведення масової оцінки об'єктів нерухомості. Результатом проведення масової оцінки буде визначення вартості окремо взятої об'єкта нерухомості, відомості про який внесені до державного кадастру земель, в межах однієї оціночної території (кадастрового кварталу) на певну фіксовану дату.

Для досягнення поставленого завдання щодо визначення достовірної ринкової вартості об'єкта нерухомості відповідної середнього рівня цін на аналогічну нерухомість в межах оцінної зони необхідно застосовувати методи, використовувані для індивідуальної оцінки та в порядку, що встановлюється нормативно-правовим регулюванням.

Фактори вартості істотно впливають на формування ринкової вартості земель, в зв'язку, з чим для побудови статистичної моделі при проведенні робіт по масовій оцінці необхідно визначити перелік факторів роблять істотний вплив на вартість земель. Такі фактори вартості можуть бути як позитивного впливу, так і негативного і необхідні для проведення факторного аналізу. Залежно від призначення фактори можуть бути розбиті на групи. Орієнтовний перелік факторів, які можуть впливати на формування ринкової вартості земель, наведено в таблиці.

Наведені фактори вартості істотно впливають на формування ринкової вартості земель та інших об'єктів нерухомості і значення їх при проведенні масової оцінки необхідно враховувати. У зв'язку з тим, що майже всі дані фактори є площинними або лінійними то для ефективного сприйняття такі фактори необхідно пошарово нанести на карту зручного масштабу в залежності від території населеного пункту.

Під впливом урбанізації територій в окремо взятій часовий період можуть змінюватися межі впливу факторів вартості, додаватися або виключатися ті чи інші фактори, що не може не впливати на формування вартості об'єктів нерухомості. Враховуючи те, що, ринкова вартість встановлюється в момент укладання угоди, тобто в певний період часу. В силу того, що ринкові умови можуть змінитися, то ринкова вартість для іншого періоду часу того ж об'єкта також може змінитися.

У загальному вигляді математичну модель розрахунку ринкової вартості земельної ділянки можна уявити за такою формулою:

Перелік факторів які можуть впливати на ринкову вартість земель

Фактори, які позитивно впливають на вартість земель	Фактори, які негативно впливають на вартість земель
<i>Mістобудівні фактори впливу на вартість</i>	
Місцевонаходження історичного центру Місцевонаходження зон рекреації (ліси, парки, сквери, зелені зони, бульвари, пляжі) Місцевонаходження найбільш престижних зон, вулиць Місцевонаходження гаражних кооперативів, автостоянок Місцевонаходження водних об'єктів (річки, озера, ставки) Місцевонаходження адміністративних і ділових центрів	Місцевонаходження зон, несприятливих для будівництва (зони підтоплення, карстові явища, що просідають ґрунти, заболоченість і т.д.) Місцевонаходження виробничих малопривабливих об'єктів
<i>Санітарно-екологічні фактори впливу на вартість</i>	
	Місцевонаходження зон забруднення повітря Місцевонаходження санітарно-захисних зон від об'єктів, що є джерелами забруднення повітря Наявність забруднення повітря і води Джерела, що представляють собою діючу і потенційну екологічну небезпеку, осередки можливих катастроф (АЕС, склади токсичних і / або вибухонебезпечних речовин, заводи кольорової металургії, хімічні та ін. підприємства з небезпечним циклом)
<i>Соціальні фактори впливу на вартість</i>	
Місцевонаходження культурних центрів Характеристики та кількість об'єктів культури (клуби, кінотеатри) Місцевонаходження та характеристики середніх загальноосвітніх шкіл Місцевонаходження та характеристики дитячих садів Місцевонаходження та характеристики ВНЗ Місцевонаходження та характеристики виробів з текстилю (палаці спорту, стадіони) Місцевонаходження та характеристики поліклінік Місцевонаходження та характеристики лікарень Кількість лікарень і поліклінік	Малопривабливі соціальні об'єкти (в'язниця, психіатрична лікарня, табір біженців)
<i>Житлово-комунальні фактори впливу на вартість</i>	
Комунальна інфраструктура (водопостачання, газопостачання, каналізація, електро-постачання, теплопостачання) Місцевонаходження ж / д вокзалів Місцевонаходження ж / д станцій Місцевонаходження зупинок громадського транспорту	Місцевонаходження залізниці Місцевонаходження транспортних магістралей
<i>Економічні фактори впливу на вартість</i>	
Місцевонаходження та характеристики готелів Місцевонаходження та характеристики об'єктів рекреації (санаторії і т.ін.) Місцевонаходження та характеристики магазинів «Продукти» Місцевонаходження та характеристики об'єкти громадського харчування (кафе, їдальні, закусочні) Місцевонаходження та характеристики об'єкти торгівлі (торговий центр, ринок, супермаркет)	Місцевонаходження промислових центрів Місцевонаходження та характеристики об'єктів промисловості (заводи, фабрики)
<i>Статистичні фактори вартості</i>	
Чисельність населення	Рівень безробіття

$$MV = S_d \times (V_{tr} + K_{f1} + \dots + K_{fn})$$

де S_d – площа земельної ділянки, га;

V_{tr} – середня вартість одного m^2 об'єктів нерухомості – аналогів, для яких існує інформація щодо транзакцій із земельними ділянками, грн;

СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

$K_{f1} \dots K_{fn}$ – коефіцієнти факторів впливу на вартість земельної ділянки.

Ринкова вартість однієї земельної ділянки, виражена в грошовому еквіваленті, не може відповісти аналогічній земельній ділянці, хоча б в силу того, що у даних об'єктів не може бути однакового місця розташування. Але при визначенні масовими методами оцінки ринкова вартість одного квадратного метра земельної ділянки буде однакова для всіх земельних ділянок з певним видом дозволеного використання в межах однієї оціночної зони обмеженої межами кадастрового кварталу.

Як свідчить іноземний досвід [3,4], при проведенні масової оцінки частка земельних ділянок, з відомою ринковою вартістю, незрівнянно мала в порівнянні з кількістю земель розташованих в оціночній зоні і чим більше відомостей про ринкову вартість вихідних об'єктів, тим точніше буде підсумковий результат масової оцінки. Але такі об'єкти повинні братися за основу при визначенні ринкової вартості земельних ділянок.

Якщо не брати до уваги коефіцієнт факторів впливу на вартість земель, то всі об'єкти нерухомості будуть виключно в рівній вартості, хоча ринкова вартість таких об'єктів в реальній ситуації буде відрізнятися. Таким чином, при проведенні робіт по масовій оцінці всі об'єкти, включені в оцінний перелік, отримають вартість, наближену до ринкової вартості об'єктів з аналогічним дозволеним використанням. У зв'язку з тим, що ринкова вартість об'єкта нерухомості не є постій-

ною величиною, а має властивості змінюватися під впливом впливу факторів вартості, то певна ринкова вартість буде відповідати реальній ринковій ситуації тільки на момент проведення робіт по їх масової оцінці.

Формування вартості земель наближеної до реальної ринкової вартості імовірно має вплинути на формування ринку земель, в зв'язку з тим, що об'єкти нерухомості після проведених робіт по оцінці отримали вартість і можуть брати участь у вільному обігу.

Висновки

Таким чином, моделювання ринкової вартості при проведенні масової оцінки земель залежить від сформованих в даний момент цін на ринку нерухомості і зовнішніх факторів, що впливають на формування ринкової вартості.

Список використаних джерел

1. Айвазян С.А. Прикладная статистика и о сновы эконометрики : учебник для вузов : в 2 т. 2-е изд. М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2001. Т. 2: Основы эконометрики.
2. Петров, В.И. Оценка стоимости земли [Текст]: учеб. пособие / В.И. Петров. – М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005. – 172 с.
3. Richard Grover , (2016) «Mass valuations», Journal of Property Investment & Finance, Vol. 34 Iss: 2, pp.191 – 204
4. Buzu, O. (2015), «Property assessment and taxation in the republic of Moldova», Land Tenure Journal , No. 2.

УДК 330.3:336.5

М.Г. ОЛІЄВСЬКА,

к.е.н., доцент, докторант НДФІ

Державної навчально-наукової установи «Академія фінансового управління»

ДЛ. КУМКОВ,

начальник відділу нормативного забезпечення вищої освіти Департаменту вищої освіти

Міністерства освіти і науки України

С.В. ПЕТРУХА,

директор Інституту післядипломної освіти

Державної навчально-наукової установи «Академія фінансового управління»

Основні детермінанти відтворення людського капіталу в контексті Глобальних Цілей Стального Розвитку

У статті розглядаються особливо актуальні питання відтворення людського капіталу в контексті Глобальних Цілей Стального Розвитку. Визначено сутність людського капіталу домогосподарств, людського капіталу суб'єктів господарювання, людського капіталу регіону та людського капіталу країни. На думку авторів, людський капітал формується на основі первинного, базового, ринкового і суспільного людського капіталу і відтворюється за рахунок фінансування.