

ВИЗНАЧЕННЯ ПОКАЗНИКІВ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ ЗА ДОПОМОГОЮ ГІС

Стадніков В. В. *к.т.н, доцент*, **Константинова О. В.**, *к.е.н., доцент*

Стаднікова Н. В., *ст. викладач*

Одеська державна академія будівництва та архітектури

Питання про створення і розвиток системи масової оцінки земель в Україні в теперішній час стає все більш актуальним. Це обумовлено необхідністю введення єдиного податку на нерухомість в залежності від її ринкової вартості, що, в свою чергу, потребує проведення робіт з оцінки земель в короткі терміни з отриманням достатньо надійних результатів. Як свідчить світова практика ці вимоги здатна задовольнити тільки масова оцінка нерухомості, яка являє собою оцінку вартості великої кількості об'єктів нерухомості на конкретну дату з використанням стандартних методів аналізу.

Мета статті полягає в розробці теоретико-методологічних основ використання системи масової оцінки для визначення вартості земельних ділянок.

Питаннями оцінки земель та розрахунку її вартості, займалися такі вітчизняні і зарубіжні вчені як Р. Вессели, Ю.Ф. Дехтяренко, Джозеф К. Еккерт, О.П. Канаш, М.Г. Лихогруд, А.Г. Мартин, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм, А.А. Колосюк [3-6] та багато інших. В той же час, питання масової оцінки земельних ділянок є порівняно новим та малодослідженим в Україні.

Для оподаткування в даний час використовуються експертна, масова, кадастрова і нормативна оцінки, завдання яких полягає у визначенні вартості нерухомого майна для створення і функціонування єдиної системи оподаткування всіх об'єктів нерухомості, зокрема, землі. Для обґрунтування вибору бази грошової оцінки земель доцільно виконати аналіз існуючих видів оцінок землі і виявити їх особливості.

Нормативна грошова оцінка різних категорій земель використовується, в основному, для цілей оподаткування. Основним призначенням експертної грошової оцінки є безпосередня підтримка ринку землі, яка полягає у встановленні оцінної вартості земельних ділянок при купівлі-продажу, оренді, іпотеці, даруванні, успадкуванні, міні і т. д.).

Масова оцінка застосовується в країнах з давно сформованим і розвиненим ринком нерухомості.

Метою проведення масової оцінки землі є встановлення реальної вартісної бази нерухомості з ціллю подальшого використання при оподаткуванні об'єктів нерухомого майна.

Відповідно до міжнародних стандартів оцінки базою вартісної оцінки для масової оцінки є ринкова вартість

Важливою задачею масової оцінки є підвищення економічної ефективності системи оподаткування. Масова оцінка також сприяє вирішенню задач розвитку ринку нерухомості, результати масової оцінки можуть бути основою в методиках розрахунку орендної плати.

З урахуванням 3D моделювання визначення ринкової вартості з використанням методів масової оцінки включає в себе наступні фактори:

- збирання ринкової інформації про вартісні показники об'єктів оцінки
- визначення ціноутворювальних чинників оцінки
- аналіз ринкової інформації вартісних показників об'єктів оцінки
- побудова моделі оцінки
- аналіз якості моделі оцінки
- Формування звітної документації
- Публічне обговорення результатів оцінювання
- Затвердження результатів оцінки
- Введення в дію та оприлюднення результатів
- Використання результатів та аналіз якості моделі оцінки

В якості об'єкту дослідження було обрано територію Малиновського району міста Одеса.

Розробниками чинного економіко-планувального зонування м.Одеса (ДП “ДІПРОМІСТО”) застосовано оцінку і механізм зважування кожної групи окремих факторів та їх груп за допомогою методів математичної статистики.

Економіко-планувальне зонування території Малиновського району м. Одеса представляє собою розвинену структурну систему у вигляді 79 землеоціночних одиниць.

В результаті аналізу було побудовано тривимірну просторову модель економіко-планувального зонування Малиновського району м. Одеса, на якій відображено величину показника Цнз згідно до існуючого економіко-планувального зонування території міста.

Території Малиновського району було поділено із врахуванням характеру та віку забудови на

- Садибна забудова (1-2 поверхи, 1900-1990 рр)
- «Хрущовки», «сталінки», пострадянські (5-9 поверхів, 1970-1980 рр)
- Висотна забудова (9-20 поверхів, 1990 – 2020 рр)
- Промислова зона

В центрі кожного масиву на перехресті вулиць було обрано основні центри моделювання, в рамках яких було проведено дослідження ринкової вартості шляхом зіставлення цін продажу 2-х кімнатних квартир.

В межах кожного центру моделювання було підібрано по 8-10 об'єктів продажу згідно даних ріелторських компаній.

Кінцеве значення отриманих результатів опрацьовано за допомогою техніки визначення медіанного значення скоригованих цін продажу, як значення отриманих цін для ряду варіантів порівняння без урахування найбільшого та найменшого значень.

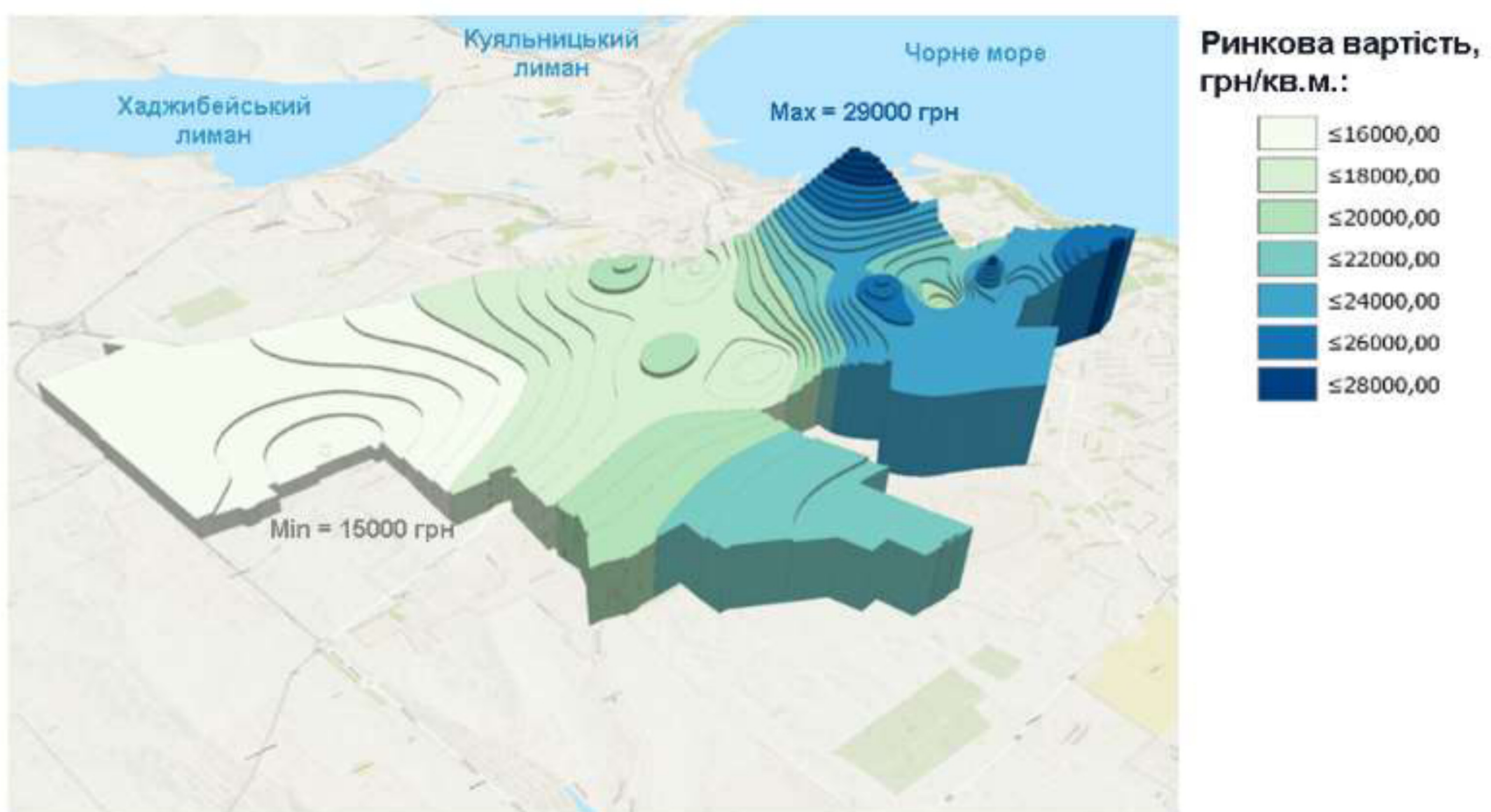


Рис. 1. Результати розрахунку ринкової вартості нерухомості із використанням ГІС-технологій

Візуалізацію отриманих результатів проведено із використанням ГІС-технологій, шляхом інтерполяції за допомогою інструменту 3D Analyst програмного забезпечення ArcGIS компанії Esri (рис. 1).

Також було запропоновано визначити можливі показники масової оцінки земель території Малиновського району шляхом урахування показників

ринкової вартості нерухомості та сучасного економіко-планувального зонування території. Для цього за допомогою функцій геообробки програмного забезпечення ArcGIS в розрізі існуючих 79 економіко-планувальних зон було вираховано середнє значення ринкової вартості (рис. 2). Найвище значення склало 29000 грн, найнижче – 16000 грн.

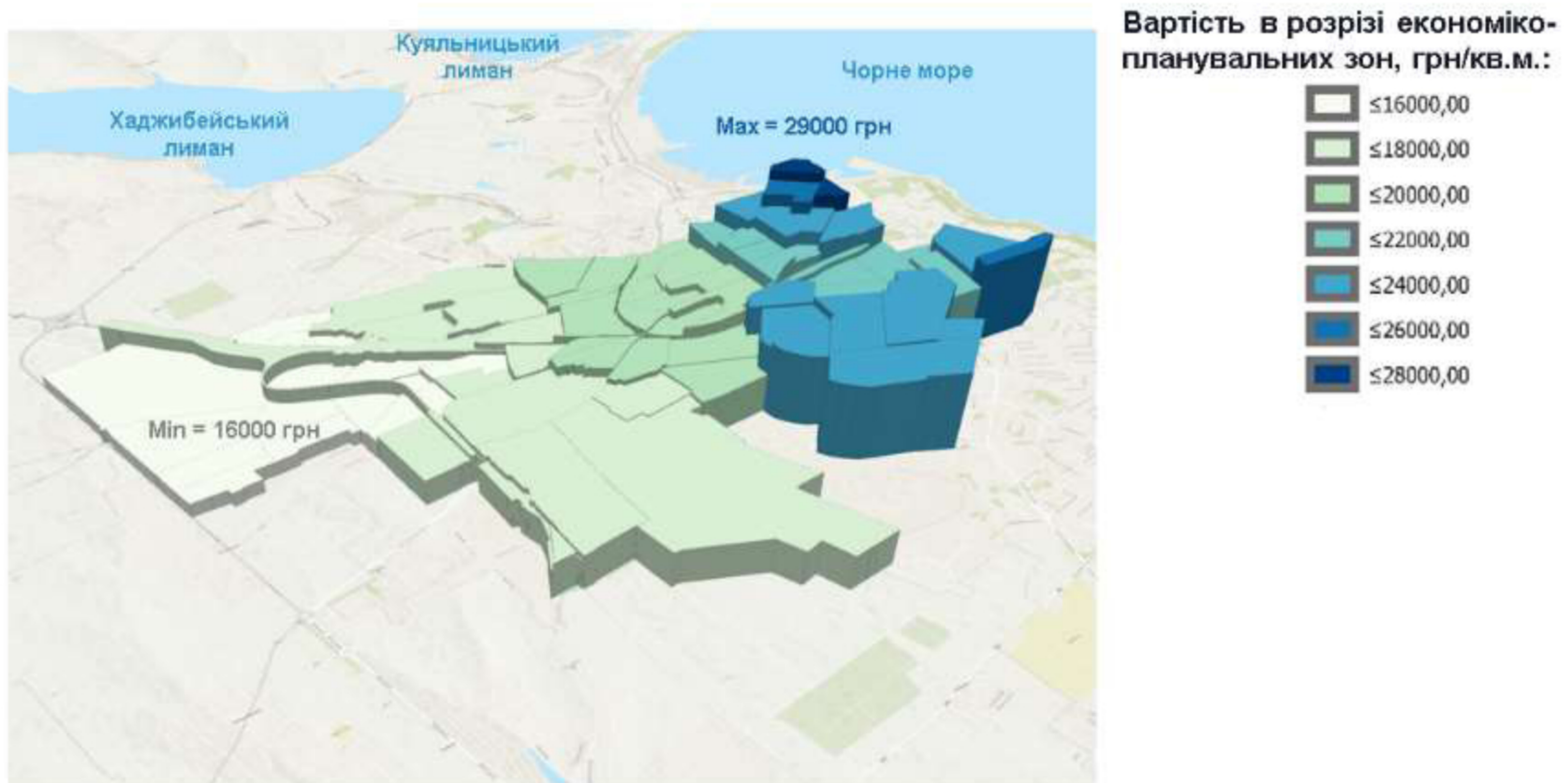


Рис. 2. Середнє значення ринкової вартості нерухомості в розрізі економіко-планувальних зон

При аналізі просторових моделей можна відзначити, що характер масової оцінки частково корелює з показниками нормативної грошової оцінки, але більш детально відображає реальну ринкову вартість об'єктів нерухомості.

В роботі було розглянуто сучасний методичний підхід з оцінки нерухомості в населених пунктах.

В результаті роботи було виявлено наступні недоліки існуючої системи оцінки земель з метою оподаткування:

- груба некореспондованість просторового характеру та динаміки значень Цнз території міста із показником ринкової вартості міської нерухомості;
- неоднорідність показника Цнз для територій із однаковими та близькими функціональними умовами;
- необхідність вдосконалення чинної методики грошової оцінки земель населених пунктів для цілей оподаткування;
- необхідність введення законодавчих норм із формування аналітичної бази для запровадження масової оцінки нерухомості в Україні;
- нагальна необхідність запровадження в Україні масової оцінки у якості базової для оподаткування нерухомості;

- необхідність внесення законодавчих вимог до поділу територій адміністративних одиниць великих, значних та найзначніших міст щодо співпадання адміністративних та економіко-планувальних меж.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
2. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.
3. «Организация оценки и налогообложения собственности» (під загальною редакцією Дж.К.Еккерта). — пер. з англ., М: «Красная Гора», 1997 р.
4. Калинина, Н. Массовая оценка недвижимости [Электронный ресурс] / Н. Калинина [и др.] // www.ma-ss.est.ru (Официальный сайт рынков недвижимости).
5. Ромм А.П. Массовая оценка и наилучшее использование недвижимости [Текст] /А.П. Ромм //Вопросы оценки.-1999.-№2.-с.49-57.
6. Система массовой оценки земель (недвижимости для налогообложения в Европе): сборник / под ред. А.Л. Оверчук.-М.: Изд-во «Экое», 2001.- 144 с.
7. Кошель А. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні / А. Кошель // Землевпорядний вісник. - 2014. - № 11. - С. 28-31. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2014_11_9.

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТНЫХ РЫНОЧНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОЛДОВЫ И ЮЖНЫХ РЕГИОНОВ УКРАИНЫ

*Хоржан О.К., к.с-х.н., доцент, декан факультета кадастра и права
Государственного аграрного университета Молдовы*

*Бузу О.В., д.э.н, доцент Департамента инженерии, права и оценки
недвижимости Технического университета Молдовы*

Колосюк А.А., к.э.н., доцент, ОДАБА, Украина

По сравнительным характеристикам соотношения площадей пашни к площади государства, Украина при общей площади 60,4 млн.га, с показателем 32,5 млн.га и Молдова при общей площади в 3,4 млн.га. с показателем 1,8 млн.га составляет одинаковый относительный процент (54%).

Общеизвестно, что стоимостные показатели сельскохозяйственной недвижимости базируются исключительно на рентной основе.