
ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

УДК 332.628

МАСОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ: ШВЕДСЬКИЙ ДОСВІД ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВИКОРИСТАННЯ ЙОГО КОНЦЕПТУАЛЬНИХ ЗАСАД В УКРАЇНІ

Кошель А.О., кандидат економічних наук

Національний університет біоресурсів і природокористування України

В статті проведено аналіз поняття та механізму масової оцінки земель в ринкових умовах. Детально досліджено шведський досвід використання системи масової оцінки нерухомого майна. Запропоновано використання шведської системи масової оцінки нерухомого майна як основи для вдосконалення механізму грошової оцінки земель в Україні.

Ключові слова: *масова оцінка, земельні ділянки, нерухоме майно, оціночна вартість, оціночні зони.*

Постановка проблеми

Питання вдосконалення існуючої системи грошової оцінки в Україні ставиться вже протягом багатьох років. При цьому, варіантів вирішення цього питання є надзвичайно багато але практичного застосування жоден з них фактично не здобув.

В умовах формування ринку землі, його непрозорості, недостатньої інформації щодо продажу земельних ділянок, найбільшу значимість набуває масова оцінка земель. І як раз така система оцінювання є особливо актуальною, оскільки дозволяє сформува-ти підхід до аналізу всього комплексу доступної інформації, який може використовуватися в подальшому шляхом уточнення з допомогою індивідуальної оцінки та стати дієвим

механізмом удосконалення грошової оцінки земель в Україні.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питання оцінки земель займають-ся ряд вітчизняних та зарубіжних вчених таких як, Р. Вессели, С.Н. Волков, Ю.Ф. Дехтяренко, В.М. Заяць, Джозеф К. Еккерт, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм, А. Сміт, Г. Харісон [1-2], проте питання масової оцінки земель є для України порівняно новим і мало-досліджуваним.

Метою статті є проведення аналізу поняття та механізму масової оцінки земель в ринкових умовах. Детальне дослідження шведського досвіду використання системи масо-

вої оцінки нерухомого майна з пропозицією використання шведської системи масової оцінки нерухомого майна як основи для вдосконалення механізму грошової оцінки в Україні.

Виклад основного матеріалу

Масова оцінка відрізняється від індивідуальної оцінки за цілями, завданнями і техніці оцінки одних і тих же показників. Обидва види оцінки, використовуючи одні і ті ж методи, відрізняються технікою оцінки: глибиною аналізу і способами обробки, використовуваної для оцінки інформації.

Індивідуальна оцінка - метод отримання оцінок ринкових вартісних показників одного або декількох об'єктів, при якому для досягнення отриманого результату аналізується вся можлива сукупність факторів.

Масова оцінка - метод отримання оцінок ринкових вартісних показників групи однорідних об'єктів з використанням статистичної обробки реальної ринкової інформації [3].

Саме у використанні реальних ринкових показників полягає головна перевага і відмінність від зараз діючої нормативної грошової оцінки земель, оскільки вона не містить не обґрунтованих нормативних показників, які в значній мірі не відповідають умовам сьогодення.

Розвиток методів масової оцінки в першу чергу визначається власне розвитком ринку. Як правило, результат, який отримується за допомогою масової оцінки може служити хорошою базою для уточнення оцінюваного показника за допомогою індивідуальної оцінки [5].

Для оцінки великої кількості об'єктів нерухомості індивідуальна оцінка є досить ускладненою, а головне - надзвичайно затратною. Використан-

ня масової оцінки земель, яка б відповідала завданням визначення вартості великої кількості об'єктів нерухомості (переважно в цілях оподаткування), може виступати ефективним інструментом оцінки в умовах перехідного періоду економіки України. В рамках цього методу проводиться аналіз представницької вибірки реальних або передбачуваних угод, після чого отримані дані вважаються типовими для всіх об'єктів одного і того ж класу, подібних за місцем розташування, розміром, якістю тощо [3].

Одним з найкращих європейським зразків побудови і функціонування системи масової оцінки земель є Швеція та її система масової оцінки нерухомого майна. Однією з головних особливостей шведської системи є те, що вона містить дані щодо оцінки не лише земельних ділянок а й іншого нерухомого майна яке на ній знаходиться.

Безпосереднє проведення масової оцінки здійснює Національна земельна служба на основі щорічної угоди з податковим відомством, в якій детально визначаються перелік робіт, терміни їх виконання і зобов'язання учасників. Так, в сферу відповідальності Національної земельної служби входять збір інформації про ціни угод, організація процесу перевірки (верифікації) угод, проведення аналізу ринку нерухомості, побудова оціночних моделей і таблиць, розвиток GIS-CAMA-системи, внесення пропозицій по рівнях вартості і меж оціночних зон, підготовка оціночних карт. Для організації виконання даних завдань в складі Національної земельної служби діє спеціальний структурний підрозділ, у складі якого близько 10 людей. Крім того, до виконання робіт по масовій оцінці щорічно на

платній основі залучається 60-80 висококваліфікованих експертів-оцінювачів, які володіють повною інформацією про стан і динаміку місцевих ринків нерухомості [4].

Цикл масової оцінки в Швеції включає такі рівні її проведення:

1) загальна оцінка, проводиться один раз на 6 років, в ході якої здійснюється коригування оціночних моделей, перегляд рівнів вартості і меж оціночних зон;

2) спрощена оцінка, проводиться через 3 роки після загальної оцінки (крім промислової нерухомості), що не припускає перегляд оціночного зонування та факторів оцінки, використовуваних в оціночних моделях;

3) спеціальна оцінка, проведена фахівцями Національної податкової служби щороку при необхідності (наприклад, перерахунок вартості податкової одиниці при знесенні будівлі, при його реконструкції, об'єднанні або поділі земельних ділянок).

Вважається, що робота з оцінки більш ефективна в тому випадку, коли оцінювачі можуть зосередити свою увагу на одному типі нерухомості і на одній оціночній моделі.

Шведські експерти підкреслюють важливість наявності чіткої класифікації об'єктів нерухомості для ефективного проведення масової оцінки. Так, вся нерухомість Швеції в цілях масової оцінки розподілена за чотирма класами:

1) сільськогосподарська нерухомість і лісові землі;

2) житлові будинки на одну або дві сім'ї;

3) комерційна нерухомість і багатоквартирні будинки;

4) промислова нерухомість.

Крім того, в окрему групу виділені спеціальні об'єкти, що не підлягають

оподаткуванню і масовій оцінці (церкви, школи, лікарні, оборонні об'єкти, театри, музеї, будівлі та споруди транспорту, інженерні комунікації тощо).

В основу класифікації покладено тип використання, для якого призначений об'єкт нерухомості (але не поточне його використання). Наприклад, до класу комерційної нерухомості і багатоквартирних будинків віднесені земельні ділянки та будівлі, призначені для розміщення квартир, офісів, магазинів, готелів, ресторанів, паркінгів і т.п. В клас промислової нерухомості входять земельні ділянки розташовані на них будинки, призначені для промислового виробництва. Вирішальним критерієм при класифікації є не галузева належність, а тип використання, що обумовлює відмінність у вартості об'єктів нерухомості на ринку.

Для цілей масової оцінки введені поняття *податкової* та *оціночної* одиниці. Під податковою одиницею розуміється нерухомість, що знаходиться у власності однієї фізичної або юридичної особи. Оціночною

одиницею за загальним правилом є одна земельна ділянка або одна будівля [6].

При проведенні класифікації нерухомості [4] кожної оціночної одиниці присвоюється відповідний код, що складається з трьох цифр:

– перша цифра позначає основний тип об'єкту (сільськогосподарська нерухомість (1), житлові будинки на одну (дві) сім'ї (2), комерційна нерухомість і багатоквартирні будинки (3), промислова нерухомість (4), кондомініуми (5), гравійні кар'єри (6), електростанції (7), неоподатковувані

– податком об'єкти (8));

– друга - вказує на наявність (відсутність) нерухомих покращень на земельній ділянці. Крім того, своє

позначення мають будівлі, розташовані на воді або дешеві вартість менше 1000 SEK* (0, 1, 2, 4, 8, 9);

– третя - описує додаткові характеристики об'єкта.

Масова оцінка в Швеції базується на таких основних положеннях:

1) роздільна оцінка земельних ділянок і будівель. Вартість земельної ділянки та вартість будівлі в сукупності утворюють загальну оціночну вартість об'єкта нерухомості, яка є базою для обчислення податку на нерухомість;

2) оціночна вартість складає 75 % ринкової вартості;

3) визначення оціночної вартості виконується з використанням оціночної моделі, яка будується на основі відбору і аналізу ціноутворюючих факторів;

4) результатом побудови оціночної моделі є формула, яка відображає взаємозв'язок між вартістю об'єкта і величиною факторів оцінки;

5) залежність між окремими факторами оцінки оформлюється у вигляді таблиць співвідношень (оціночних таблиць);

6) побудова оціночної моделі і таблиць виробляється щодо типового об'єкта, характеристики якого нормативно зафіксовані;

7) вся територія країни ділиться на оціночні зони - регіони, в яких вартість аналогічної нерухомості приблизно однакова;

8) розрахунок вартості оціночної одиниці здійснюється за формулою шляхом підстановки фактичних показників по об'єкту оцінки або відповідних їм табличних значень факторів оцінки;

9) розрахована за формулою вартість може бути додатково скоригована шляхом внесення поправок в залежності від особливостей оціночної одиниці по відношенню до типового об'єкту. Скоригована вартість являє собою оціночну вартість оціночної одиниці.

Джерелами вихідної інформації для проведення масової оцінки є реєстр цін, формований з використанням даних з реєстр нерухомості, податковий реєстр і обсяг ринкових даних, одержуваний на основі збору експертами-оцінщиками ринкової інформації (у тому числі від компаній, які спеціалізуються на управлінні нерухомістю) і її аналізу, а також анкетування власників нерухомості [6].

Анкетування власників об'єктів нерухомості є одним з основних засобів збору актуальної ринкової інформації та відомостей про об'єкти нерухомості, що підлягають оцінці. Так, по об'єктах комерційної нерухомості в ході останньої масової оцінки в Швеції було розіслано близько 15 тис. анкет, по об'єктах промислової нерухомості - біля 9 тис.

Зміст анкети визначають спільно Національна земельна служба і податкове відомство. Останнім здійснюється розсилка і збір анкет. За своїм змістом анкети поділяються на 2 види: для власників-покупців (містять питання про об'єкти нерухомості, з якими в період після останньої спрощеної оцінки були здійсненні угоди купівлі-продажу) і для власників об'єктів нерухомості, угоди з якими вчинені не були.

Частина процесу масової оцінки, координація якої здійснюється Національною земельною службою, можна представити у вигляді схеми (рис.).

* Шведська крона (швед. krona, kr) – валюта Швеції

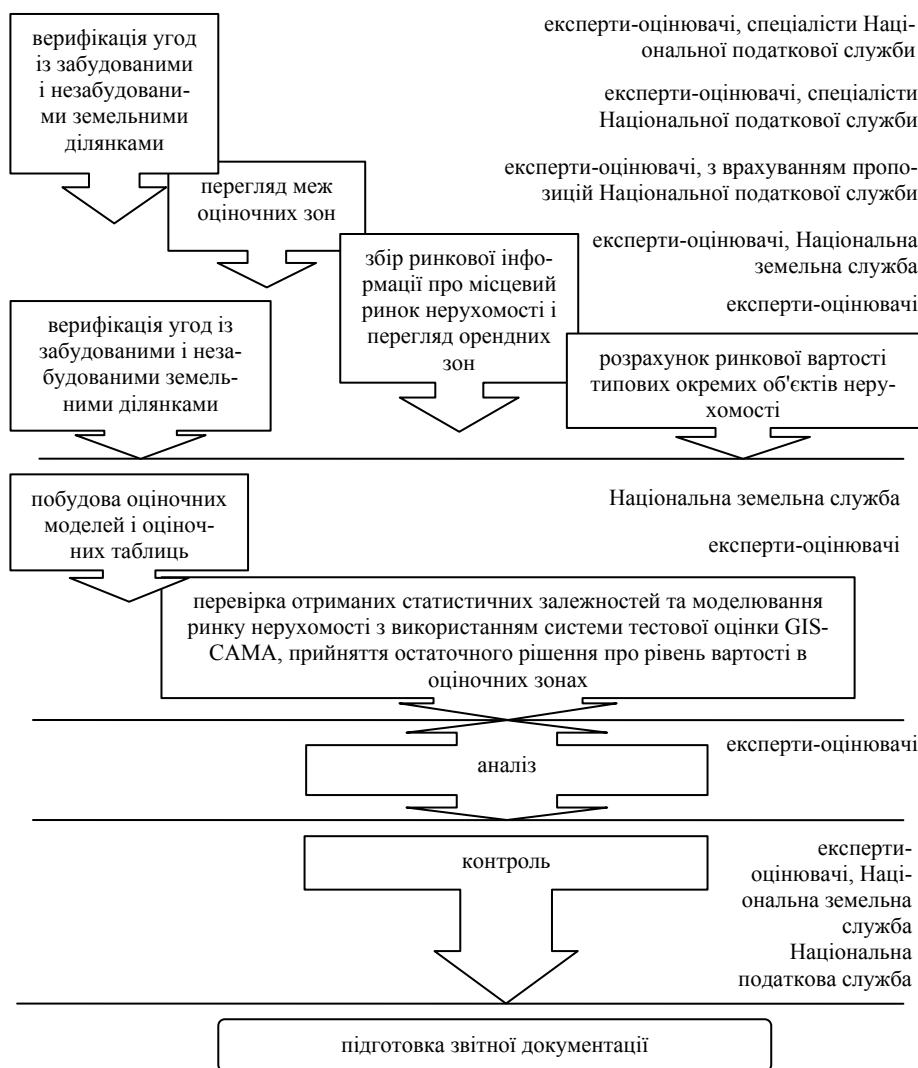


Рис. Процес тестової оцінки

Шведський спосіб організації проведення масової оцінки припускаючи наявність організаційного центру в особі Національної земельної служби і високу ступінь залучення експертів-оцінювачів, що виконують значну частину роботи на місцях.

Діяльність експертів-оцінювачів, фахівців Національної земельної служби та податкового відомства при вико-

нанні даного циклу робіт здійснюється в системі тестової оцінки GIS-CAMA (Geographical Information System - Computer Assisted Mass Appraisal System), яка включає більше 18 підсистем для збору ринкових даних, тестової оцінки, аналізу результатів.

Дослідження інформації щодо укладених угод з забудованими і незабудованими земельними ділянками

здійснюється експертами-оцінювачами при активній участі фахівців податкового відомства. В ході даного дослідження аналізу піддається кожна угода з метою встановлення наявності нетипових і додаткових умов укладення угоди, що вплинули на ціну об'єкта нерухомості. На даному етапі експерт приймає рішення про можливість (неможливість) використання інформації щодо операції при проведенні подальшого аналізу та розрахунків [4].

На підготовчому етапі експертами-оцінювачами здійснюється перегляд меж оціночних зон. Критерієм для утворення нової оціночної зони є розходження в рівні вартості об'єктів нерухомості, що перевищує 10 %. Крім того, межа оціночної зони може бути змінена внаслідок об'єднання або розподілу земельних ділянок за період між загальними оцінками. Межі оціночних зон наносяться експертами-оцінювачами на паперовий носій і векторизується ГІС-фахівцями Національної земельної служби.

Для різних класів нерухомості межі оціночних зон, як правило, не збігаються. Збір ринкової інформації про місцевий ринок нерухомості проводиться виключно експертами-оцінювачами з метою формування банку даних орендних ставок, ставок капіталізації, величини втрат орендної плати, операційних витрат.

Оцінка ринкової вартості об'єктів нерухомості проводиться тільки експертами-оцінювачами відносно типових об'єктів для наступного визначення рівня вартості в різних оціночних зонах.

З метою формування масиву вихідної інформації, придатного і достатнього для подальшого статистично аналізу та побудови оціночних моде-

лей, експертами-оцінювачами також виконується коригування цін угод, відібраних на початковому етапі як репрезентативних. Мета даного коригування - приведення всього обсягу ринкових даних до єдиних умов і характеристик, встановлених для типового об'єкта нерухомості.

На даному етапі проводиться поділ вартості єдиного об'єкта нерухомості між будівлею і земельною ділянкою. Для спрощення виконання цієї операції на основі аналізу ринку нерухомості Національною земельною службою будується оціночна таблиця, що відображає залежність між питомою ринковою вартістю єдиного об'єкта нерухомості і питомою вартістю земельної ділянки (табл.).

Визначення вартості земельних ділянок

Загальна ринкова вартість типового об'єкта нерухомості, SEK / м ²	Оціночна вартість земельної ділянки, SEK / м ²
1000	20
1500	30
2000	60
...	...
19000	2800
20000	3000

Дані з таблиці можуть не застосовуватися експертами-оцінювачами, якщо вони мають достатню ринкову інформацію про вартість земельних ділянок на місцевому ринку нерухомості.

На основі отриманих вартісних показників для земельних ділянок з використанням методів кореляційно-регресійного аналізу фахівцями Національної земельної служби проводиться побудова оціночних моделей і таблиць.

Побудова оціночних моделей передбачає вибір основних ціноутво-

рюючих факторів та визначення залежності між їх величиною і вартістю оціночної одиниці.

Дана залежність виражається формулою. Взаємозв'язок між самими факторами оцінки виражається у вигляді оціночних таблиць. Головний принцип побудови оціночних моделей - простота в поданні, застосуванні та сприйнятті. Для цього в модель включають обмежену кількість найбільш значущих факторів оцінки, вплив яких на вартість нерухомості не піддається сумніву.

Факторами оцінки для розрахунку оціночної вартості земельної ділянки, призначеної для комерційного використання, в тому числі для розташування багатоквартирних будинків, є місце розташування, площа і дозволене використання. При цьому під площею розуміється не площа земельної ділянки в цілому, а «площа в будинку» (площа забудови) для забудованої земельної ділянки і «права забудови земельної ділянки» (площа ділянки, «дозволена для забудови») - для незабудованої.

Під «дозволеним використанням» розуміється використання земельної ділянки для розміщення багатоквартирного будинку або приміщень для бізнесу. Для кожного з підвидів може бути встановлено різний рівень вартості в оціночній зоні в розрахунку на 1 м² площі.

Формула розрахунку оціночної вартості таких земельних ділянок має наступний вигляд:

$$N_L = V_L \times S,$$

де N_L - оціночна вартість земельної ділянки, г.о.*;

V_L - оціночна вартість в розрахунку на 1 м² площі (в оціночній зоні), г.о.;

S - площа земельної ділянки, м².

Параметр V_L характеризує значення такого фактора оцінки, як місцеположення.

У зв'язку з тим, що типовим вважається земельна ділянка «готова для початку будівництва», тобто яка має необхідні інженерні комунікації та елементи інфраструктури, розрахована за формулою вартість оціночної одиниці може бути скорегована на відсутність доступу до водопостачання та каналізації, до вулиць (доріг), на необхідні надлишкові витрати на підготовку земельної ділянки та спеціфічні «права забудови».

Результати чергової і попередньої масової оцінки у вигляді оціночних карт і деякої числової інформації доступні для ознайомлення будь-якому користувачу на офіційному інтернет-сайті Національної податкової служби.

У ході створення системи масової оцінки земель в Україні необхідно:

- визначити основні цілі та завдання створення такої системи;
- проаналізувати наявний досвід масової оцінки з метою прийняття рішення про необхідність її розвитку;
- визначити учасників і сферу їх відповідальності;
- описати основні етапи процесу масової оцінки;
- зробити класифікацію нерухомості для цілей масової оцінки;
- описати основні характеристики оціночних моделей, спосіб представлення результатів масової оцінки;

* грошова одиниця

- проаналізувати потреби в ресурсах і можливі вигоди від впровадження (ефективність);

- забезпечити розробку відповідних нормативних правових актів і підготовку фахівців.

При цьому наявність у фахівців практичного досвіду проведення індивідуальної оцінки об'єктів нерухомості, а також широкого застосування теоретичних знань в області масової оцінки є ключовою умовою для створення ефективної і адекватної системи масової оцінки.

Висновки

Проведений аналіз поняття та механізму масової оцінки земель та шведського досвіду її використання дає підстави стверджувати, що його основи можуть бути використанні для розробки системи масової оцінки земель в Україні з широким застосуванням сучасних інформаційних систем і технологій з метою зменшення витрат на проведення грошової оцінки земель в Україні. Головною метою запровадження такої системи в Україні є заміна нині діючої нормативної грошової оцінки, яка не враховує реальної ринкової інформації щодо земельних ділянок, а отже, не може бути достовірною, що в свою чергу суперечить вимогам законодавства.

Список літератури

1. Эккерт Дж.К. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Дж.К. Эккерт. - в 2 т. - М. : Дело, 1997. - т. 1. - 384 с.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихог-

руд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. - К. : Профі, 2007. - 624 с.

3. Ромм А.П. Массовая оценка и наилучшее использование недвижимости [Текст] / А.П. Ромм // Вопросы оценки. - 1999. - № 2. - С. 49-57.

4. Савицкая И. Массовая оценка коммерческой и промышленной недвижимости в Швеции / И. Савицкая // Земля Беларуси. - 2012. - № 2. - С. 16-22.

5. Система массовой оценки земель (недвижимости для налогообложения в Европе) [Текст]: сборник / под ред. А.Л. Оверчук. - М. : Изд-во «Экое», 2001. - 144 с.

6. Lantmateriet. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.lantmateriet.se/en/>

* * *

В статье проведен анализ понятия и механизма массовой оценки земель в рыночных условиях. Подробно исследовано шведский опыт использования системы массовой оценки недвижимого имущества. Предложено использование шведской системы массовой оценки недвижимого имущества в качестве основы для совершенствования механизма денежной оценки земель в Украине.

Ключевые слова: массовая оценка, земельные участки, недвижимое имущество, оценочная стоимость, оценочные зоны.

* * *

In the article the concepts and mechanisms of mass valuation of land under market conditions are analyzed. Swedish experience of using the system of mass appraisal of real estate is studied in detail. The use of the Swedish system of mass appraisal of real property as a basis for improving the mechanism of monetary valuation of land in Ukraine is proposed.

Keywords: mass appraisal, land, real estate, estimated value, estimated zone.