

ВИЗНАЧЕННЯ ТА ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ

IDENTIFICATION AND VALUATION OF REAL ESTATE AT THE REGIONAL LEVEL



Мамонов Костянтин Анатолійович, доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, Харків, Україна, e-mail: Kostyantyn.Mamonov@kname.edu.ua,

<https://orcid.org/0000-0002-0797-2609>



Канівець Олена Миколаївна, кандидат технічних наук, старший викладач кафедри геодезії та землеустрою, Сумський національний аграрний університет, Суми, Україна. E-mail – leva1205@ukr.net

<https://orcid.org/0000-0002-9597-6617>



Кондратюк Іван Володимирович, аспірант кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, Харків, Україна. e-mail: ivan.kondratyuk@kname.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0002-9092-560X>



Фролов Вячеслав Олександрович, доктор філософії (PhD), асистент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, Харків, Україна, E-mail – Vyacheslav.Frolov@kname.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0001-8045-3963>

Анотація. Доведена актуальність теми дослідження щодо визначення та оцінки нерухомості на регіональному рівні. Досягнута мета щодо формування теоретико-методичних підходів до визначення та оцінки нерухомості на регіональному рівні. У дослідженні вирішені наступні завдання: сформовані теоретико-методичні підходи до визначення нерухомості на регіональному рівні; обґрунтовані напрями та особливості здійснення оцінки нерухомості на регіональному рівні.

Удосконалено категоріальний апарат визначення нерухомості, відмінною рисою якого є врахування у її складі земельних ділянок, інших об'єктів, що знаходяться на ній, формують зверху, знизу просторове забезпечення, характеризується довгостроковим характером, переміщення якої призводить до порушення її функціональних ознак. Запропоноване визначення дозволило сформувати теоретико-методичну основу для застосування методу і моделей використання нерухомості на регіональному рівні.

Розроблено метод інтегральної оцінки рівня використання нерухомості регіонів, який базується на сукупності експертних та аналітичних методах, локальних, системних, інтегральної моделях, багаторівневої системі показників, що дозволило сформувати підґрунтя для математичного моделювання чинників використання нерухомості на регіональному рівні.

У результаті дослідження визначено, що у всіх регіонах, окрім Луганського, спостерігається несуттєвий рівень використання нерухомості, враховуючи вплив просторових, функціональних, інвестиційних, екологічних чинників. Це вказує про необхідність зміни траєкторії інтегрального показника рівня використання нерухомості регіонів шляхом побудови математичних моделей, визначення прогностичних значень та розробки науково обґрунтованих рекомендацій щодо підвищення рівня використання нерухомості.

Ключові слова: визначення нерухомості, оцінка нерухомості, метод, моделі, просторові, функціональні, інвестиційні, екологічні чинники, локальні, інтегральні показники.

Вступ. Використання нерухомості є одним із визначальних напрямом, що забезпечує розвиток регіонів. Сучасні неоднозначні умови, які характеризуються негативним впливом зовнішніх і внутрішніх чинників, наслідків агресії РФ, зниженням основних показників регіонального розвитку потребують переосмислення підходів щодо забезпечення ефективності використання нерухомості. Особливого значення має формування відповідних методів і моделей, враховуючи вплив просторових, функціональних, інвестиційних й екологічних факторів.

В існуючих теоретичних положеннях виокремлені проблемні аспекти щодо визначення нерухомості, яка використовується на регіональному рівні. Крім того, важливим є трансформація нормативно-правового забезпечення та врахування міжнародного досвіду відносно формування сучасної системи, спрямованої на підвищення ефективності використання нерухомості регіонів. Розроблені метод і моделі дозволяють створити кількісну основу прийняття рішень й забезпечити побудову сучасних моніторингових систем, які базуються на застосуванні геоінформаційного інструментарію.

Окремі питання формування та використання нерухомості представлені у законодавчих актах [1, 2]

Запропоновані напрями оцінки нерухомості [3].

Крім того, виокремлені особливості оцінки та використання нерухомості, враховуючи нормативно-правові положення:

- порядок звернення стягнення на кошти та інше майно боржника;
- особливості звернення стягнення на кошти боржника в іноземній валюті та виконання рішень під час обчислення боргу в іноземній валюті;
- звернення стягнення на об'єкти нерухомого майна, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості фізичної особи;
- звернення стягнення на заставлене майно;

- особливості звернення стягнення на кошти та майно боржника - юридичної особи, фізичної особи – підприємця;
- звернення стягнення на майно боржника, що перебуває в інших осіб;
- особливості звернення стягнення на частку учасника товариства з обмеженою відповідальністю, учасника товариства з додатковою відповідальністю;
- порядок виявлення дебіторської заборгованості боржника - юридичної особи, фізичної особи – підприємця;
- майно, на яке не може бути звернено стягнення;
- арешт і вилучення майна (коштів) боржника;
- визначення вартості майна боржника, оцінка майна боржника;
- зберігання майна, на яке накладено арешт;
- зняття арешту з майна;
- передача стягувачу предметів, зазначених у виконавчому документі;
- реалізація майна, на яке звернено стягнення;
- виконання рішення про конфіскацію майна;
- загальні обмеження інвестиційної діяльності з пенсійними активами пенсійного фонду;
- особливості здійснення оцінки майна [4].

Поряд з цим, проблемними залишаються питання щодо визначення та оцінки нерухомості, які враховують її комплексний характер та можливості забезпечення регіональному розвитку.

Мета та завдання дослідження. Метою дослідження є формування теоретико-методичних підходів до визначення та оцінки нерухомості на регіональному рівні.

У дослідженні вирішені наступні завдання:

- сформовані теоретико-методичні підходи до визначення нерухомості на регіональному рівні;
- обґрунтовані напрями та особливості здійснення оцінки нерухомості на регіональному рівні.

Огляд теоретичних положень. Визначені напрями та особливості використання нерухомості із характеристикою її ознак [5, 6].

На структурних компонентах та критеріях визначення нерухомості зосереджено у роботах [7, 8].

Таким чином, у наукових розробках визначено поняття нерухомості, сформовано категоріальний апарат, проте потребують удосконалення існуючі наукові положення для оцінки та розробки науково обґрунтованих рекомендацій.

Основна частина. Сформований категоріальний апарат до визначення нерухомості дозволяє побудувати підґрунтя для її оцінки, враховуючи критерії формування просторового, функціонального, інвестиційного, екологічного забезпечення використання нерухомості на регіональному рівні, що надає можливості побудувати багаторівневу систему показників для розробки методу і моделей, прогнозування змін та формування заходів підвищення ефективності використання нерухомості.

Проблемні питання щодо оцінки нерухомості вирішуються у наступних розробках [9, 10].

Запропоновані напрями оцінки нерухомості:

- формування інформаційно-аналітичного забезпечення щодо використання нерухомості на регіональному рівні;
- визначення просторових, функціональних, інвестиційних, екологічних чинників використання нерухомості;
- побудова багаторівневої системи показників використання нерухомості на регіональному рівні;
- оцінка локальних просторових, функціональних, інвестиційних, екологічних показників використання нерухомості;

- побудова моделей оцінки системних показників;
- оцінка системних просторових, функціональних, інвестиційних, екологічних показників використання нерухомості на регіональному рівні;
- розробка інтегральної моделі оцінки;
- оцінка інтегрального показника використання нерухомості на регіональному рівні;
- інтерпретація отриманих результатів.

На основі виокремлених чинників, побудована багаторівнева система показників. На локальному рівні визначені показники: $U_{RE_{11}} \dots U_{RE_{130}}$ – просторові; $U_{RE_{21}} \dots U_{RE_{242}}$ – функціональні; $U_{RE_{31}} \dots U_{RE_{318}}$ – інвестиційні; $U_{RE_{41}} \dots U_{RE_{419}}$ – екологічні.

Системні показники використання нерухомості на регіональному рівні визначаються:

просторовий:

$$U_{RE_1} = \sqrt[30]{U_{RE_{11}} \times U_{RE_{12}} \times \dots \times U_{RE_{130}}}, \quad (1)$$

функціональний:

$$U_{RE_2} = \sqrt[42]{U_{RE_{21}} \times U_{RE_{22}} \times \dots \times U_{RE_{242}}}, \quad (2)$$

інвестиційний:

$$U_{RE_3} = \sqrt[18]{U_{RE_{31}} \times U_{RE_{32}} \times \dots \times U_{RE_{318}}}, \quad (3)$$

Екологічний;

$$U_{RE_4} = \sqrt[19]{U_{RE_{41}} \times U_{RE_{42}} \times \dots \times U_{RE_{419}}}. \quad (4)$$

Інтегральна модель оцінки рівня використання нерухомості регіонів наступна:

$$I_{RE} = U_{RE_1} \times k_{vU_{RE_1}} + U_{RE_2} \times k_{vU_{RE_2}} + U_{RE_3} \times k_{vU_{RE_3}} + U_{RE_4} \times k_{vU_{RE_4}}. \quad (5)$$

Інтерпретація отриманих результатів оцінки здійснюється відповідно до значень інтегрального показника використання нерухомості на регіонів та встановлених рівнів:

0 – відсутні та не реалізуються напрями використання нерухомості, враховуючи вплив просторових, функціональних, інвестиційних, екологічних чинників;

1 – низький рівень використання нерухомості;

2 – незначний;

3 – несуттєвий;

4 – помірно низький;

5 – помірний;

6 – помірно високий;

7 – значний;

8 – суттєвий;

9 – високий;

10 і більше – абсолютний.

Висновки. Отже, удосконалено категоріальний апарат визначення нерухомості, відмінною рисою якого є врахування у її складі земельних ділянок, інших об'єктів, що знаходяться на ній, формують зверху, знизу просторове забезпечення, характеризується довгостроковим характером, переміщення якої призводить до порушення її функціональних ознак. Запропоноване визначення дозволило сформулювати теоретико-методичну основу для застосування методу і моделей використання нерухомості на регіональному рівні.

Розроблено метод інтегральної оцінки рівня використання нерухомості регіонів, який базується на сукупності експертних та аналітичних методах, локальних, системних, інтегральної моделях, багаторівневої системі показників, що дозволило сформулювати підґрунтя для математичного моделювання чинників використання нерухомості на регіональному рівні.

У результаті дослідження визначено, що у всіх регіонах, окрім Луганського, спостерігається несуттєвий рівень використання нерухомості, враховуючи вплив просторових, функціональних, інвестиційних, екологічних чинників. Це вказує про необхідність зміни траєкторії інтегрального показника рівня використання нерухомості регіонів шляхом побудови математичних моделей, визначення прогностичних значень та розробки науково обґрунтованих рекомендацій щодо підвищення рівня використання нерухомості.

Перелік посилань

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР,
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III,
3. Оцінка нерухомого майна. Національний стандарт № 2. Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п#Text>
4. Загальні засади оцінки майна і майнових прав. Національний стандарт № 1. Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/2739874#:~:text=1>.
5. Пилипенко А. В., Сергеева С. М. Особливості договору куплі-продажу об'єктів нерухомості. URL: http://elar.naiu.kiev.ua/bitstream/123456789/10425/1/Акт.%20пробл.%20очима%20молад.%20уче н.%20%20Ч2_p052-055.pdf,
6. Слободянюк С. Сутність нерухомого майна та його правова природа // Підприємництво, господарство і право. – 2011. – № 5. – С. 48–52,
7. Положення про обов'язкові критерії і нормативи достатності капіталу та платоспроможності, ліквідності, прибутковості, якості активів та ризиковості операцій страховика. Затверджене Розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг 07 червня 2018 року № 850. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0782-18#Text>,
8. Стаценко О. С. Ознаки нерухомого майна, право на яке настає за набувальною давністю. Часопис цивілістики. Вип. 29. С. 49 – 53. URL: <http://www.clj.nuoua.od.ua/archive/29/13.pdf>
9. Мамонов К. А., Пиркова О. В. Оцінка нерухомого майна: теоретичні аспекти та напрями застосування. Комунальне господарство міст: Харків : Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, 2013. Вип. 111. - С. 247-252,
10. Мамонов К. А., Анопрієнко Т. В. Оцінка нерухомості: податкові аспекти. Вісник ХНАУ. Серія “Економічні науки”. Науковий журнал. – Х.: ХНАУ. Випуск №6, 2013. – С. 41 – 47.

IDENTIFICATION AND VALUATION OF REAL ESTATE AT THE REGIONAL LEVEL

Mamonov Kostiantyn A., Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Land Administration and Geographic Information Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Kharkiv, Ukraine, e-mail: Kostyantyn.Mamonov@kname.edu.ua, <https://orcid.org/0000-0002-0797-2609>

Kanivets Olena M., PhD in Engineering, Senior Lecturer, Department of Geodesy and Land Management, Sumy National Agrarian University, Sumy, Ukraine, e-mail: leva1205@ukr.net, <https://orcid.org/0000-0002-9597-6617>

Kondratiuk Ivan V., PhD student, Department of Land Administration and Geoinformation Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Kharkiv, Ukraine, e-mail: ivan.kondratiuk@kname.edu.ua, <https://orcid.org/0000-0002-9092-560X>

Frolov Viacheslav O., Doctor of Philosophy (PhD), Assistant of the Department of Land Administration and Geoinformation Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Kharkiv, Ukraine, e-mail - Vyacheslav.Frolov@kname.edu.ua, <https://orcid.org/0000-0001-8045-3963>

Abstract. The article proves the relevance of the research topic on the definition and valuation of real estate at the regional level. The goal of forming theoretical and methodological approaches to the definition and valuation of real estate at the regional level has been achieved. The study solves the following tasks: theoretical and methodological approaches to the definition of real estate at the regional level are formed; directions and features of real estate valuation at the regional level are substantiated.

The categorical apparatus for defining real estate has been improved, the distinctive feature of which is that it includes land plots and other objects located on it, forming spatial support from above and below, and is characterised by a long-term nature, the movement of which leads to a violation of its functional characteristics. The proposed definition allowed to form a theoretical and methodological basis for applying the method and models of real estate use at the regional level.

A method of integral assessment of the level of real estate use in the regions has been developed, based on a combination of expert and analytical methods, local, systemic, integral models, and a multi-level system of indicators, which allowed to form the basis for mathematical modelling of factors of real estate use at the regional level.

The study found that in all regions, except Luhansk, there is an insignificant level of real estate use, taking into account the influence of spatial, functional, investment, and environmental factors. This indicates the need to change the trajectory of the integral indicator of the level of real estate use in the regions by building mathematical models, determining forecast values and developing scientifically sound recommendations for increasing the level of real estate use.

Keywords: definition of real estate, real estate valuation, method, models, spatial, functional, investment, environmental factors, local, integral indicators.

References

1. Konstytutsiya Ukrainy vid 28.06.1996 r. № 254k/96-VR,
2. Zemel'nyy kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III,
3. Otsinka nerukhomoho mayna. Natsional'nyy standart № 2. Zatverdzheno postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 28 zhovtnya 2004 r. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-p#Text>

4. Zahal'ni zasady otsinky mayna i maynovykh prav. Natsional'nyy standart № 1. Zatverdzheno postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 10 veresnya 2003 r. № 1440. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/2739874#:~:text=1>.

5. Pylypenko A. V., Serhyeyeva S. M. Osoblyvosti dohovoru kupli-prodazhu ob'yektiv nerukhomosti. URL: http://elar.naiu.kiev.ua/bitstream/123456789/10425/1/Akt.%20probl.%20ochyma%20molod.%20uchenn.%20%20CH2_p052-055.pdf,

6. Slobodyanyuk S. Sutnist' nerukhomoho mayna ta yoho pravova pryroda // Pidpryyemnytstvo, gospodarstvo i pravo. – 2011. – № 5. – S. 48–52,

7. Polozhennya pro obov'yazkovi kryteriyi i normatyvy dostatnosti kapitalu ta platospromozhnosti, likvidnosti, prybutkovosti, yakosti aktiviv ta ryzykovosti operatsiy strakhovyya. Zatverdzhene Rozporyadzhennya Natsional'noyi komisiyi, shcho zdiysnyuye derzhavne rehulyuvannya u sferi rynkiv finansovykh posluh 07 chervnya 2018 roku № 850. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0782-18#Text>,

8. Statsenko O. S. Oznaky nerukhomoho mayna, pravo na yake nastaye za nabuval'noyu давністю. Chasopys tsyvilistyky. Vyp. 29. S. 49 – 53. URL: <http://www.clj.nuoua.od.ua/archive/29/13.pdf>

9. Mamonov K. A., Pyrkova O. V. Otsinka nerukhomoho mayna: teoretychni aspekty ta napryamy zastosuvannya. Komunal'ne gospodarstvo mist: Kharkiv : Kharkivs'kyu natsional'nyu universytet mis'koho gospodarstva im. O.M. Beketova, 2013. Vyp. 111. - S. 247-252,

10. Mamonov K. A., Anopriyenko T. V. Otsinka nerukhomosti: podatkovyi aspekty. Visnyk KHNAU. Seriya "Ekonomichni nauky". Naukovyy zhurnal. – KH.: KHNAU. Vypusk №6, 2013. – S. 41 – 47.

Дата надходження до редакції 20.11.2024.