

не розділяють на землю та поліпшення. Але, зважаючи на багаті сільськогосподарські землі та відносно низьку щільність забудови країни, землі сільськогосподарського призначення повинні оцінюватися окремо.

### ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України: станом на 21 жовтня 2001 р. / Верховна Рада України. – Офіційне. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2002. – 98 с. (Бібліотека офіційних видань).
2. Про оцінку земель. Верховна Рада України; Закон: станом на 11 жовтня 2001 р. / Верховна Рада України. Офіційне. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2002. – 30 с. (Бібліотека офіційних видань).
3. Національний стандарт № 1. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: станом на 10 вересня 2003 р. / Кабінет Міністрів України. – Постанова № 1440. – К. : Вид-во КМ України, 2004. – 11 с. (Бібліотека офіційних видань).
4. Національний стандарт № 2. Оцінка нерухомого майна: за станом на 28 жовтня 2004 р. / Кабінет Міністрів України. – Постанова № 1442. – К. : Вид-во КМ України, 2004. – 10 с. (Бібліотека офіційних видань).
5. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: станом на 27.01.2006 р. / Держкомзем України, Мінбудархітектури України, Українська академія аграрних наук. – Наказ № 19/16/22/11/17/12. – К. : Парлам. вид-во, 2007. – 6 с. (Бібліотека офіційних видань).
6. Деякі питання визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються): станом на 26 жовтня 2011 р. / Кабінет Міністрів України. – Постанова № 1103. – К. : Вид-во КМ України, 2011. – 5 с. (Бібліотека офіційних видань).

УДК:657.92:658.155

### О ПРИМЕНЕНИИ «ПРАВИЛА ГАЛАСЮКА» ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПРОПОРЦИОНАЛЬНОСТИ В ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЁТАХ

*В. В. Галасюк, к. э. н., акад. АЭНУ, засл. оценщик УОО  
ООО фирма «ИНКОН-ЦЕНТР», консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»*

**Ключевые слова:** пропорции, пропорциональность, квазипропорциональность, коэффициенты пропорциональности, коэффициенты квазипропорциональности

Пропорциональность используется в бесчисленном множестве разнообразных расчетов, осуществляемых в различных сферах человеческой деятельности.

подавляющим большинством специалистов использование коэффициентов пропорциональности, констант или коэффициентов в расчетах воспринимается как процесс объективный, абсолютно лишённый субъективности и обеспечивающий как минимум математически справедливые расчеты.

Структура слова «пропорция» означает нечто, что предопределяет ту либо иную порцию. Поэтому подавляющим большинством людей распределение благ, основанное на «справедливых» математических расчётах, в основу которых положена пропорциональность и вытекающие из неё коэффициенты пропорциональности, воспринимается именно как справедливое распределение благ. Вместе с тем, это далеко не всегда так.

В данной статье изложены результаты исследований автора, которые демонстрируют возможность целенаправленного управления результатами расчётов, в основе которых лежат различные пропорции и соответствующие им коэффициенты пропорциональности.

Несмотря на то, что в прошлых столетиях вопросам пропорциональности уделялось много внимания, на современном этапе развития экономической науки тема пропорциональности не является предметом активных научных исследований и, видимо, именно поэтому автору не удалось обнаружить современных публикаций по этой тематике.

Вместе с тем, озабоченность многих людей на планете бесконечно увеличивающимся разрывом в благосостоянии богатых и бедных придаёт особую актуальность вопросам

обеспечения относительно более справедливого и *пропорционального распределения благ* между членами общества.

Кроме того, если мы обратим внимание на то, что сегодня в подавляющем числе расчётов как в экономике, так и в других сферах человеческой деятельности, активно используются различные коэффициенты, пропорции и коэффициенты пропорциональности, то сможем осознать, сколь важно умение сознательного управления результатами разнообразных расчетов, основанных на использовании коэффициентов пропорциональности.

Исследования, выполненные мною, показали, что не каждая пропорция отражает пропорциональность. Есть пропорции, которые отражают пропорциональность, и есть пропорции, которые отражают квазипропорциональность. Вследствие этого, существует два принципиально различающихся между собою представления о равномерном и пропорциональном росте величин. Первому из них соответствует арифметическая прогрессия, а второму – геометрическая прогрессия. И росту величин в соответствии с арифметической прогрессией, и росту величин в соответствии с геометрической прогрессией соответствуют ряды равных отношений величин. Ряд равных отношений величин, соответствующий арифметической прогрессии, отражает пропорциональность (см. рис. 1). Ряд равных отношений величин, соответствующий геометрической прогрессии, отражает квазипропорциональность (см. рис. 2).

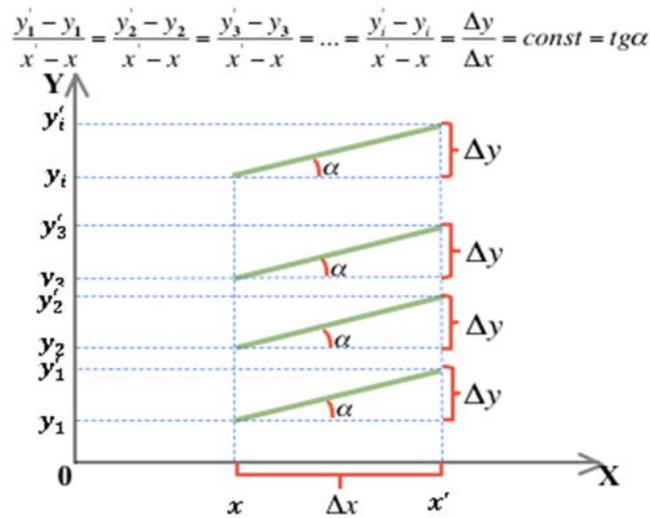


Рис. 1. Пропорциональность

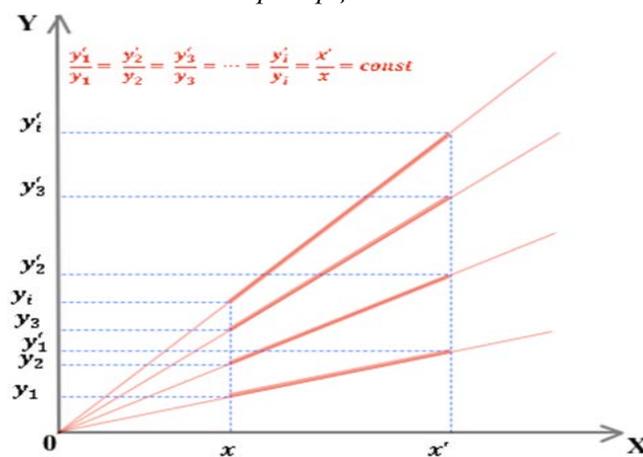


Рис. 2. Квазипропорциональность

Переход к ряду равных отношений величин, соответствующих геометрической прогрессии и отражающих квазипропорциональность, от *i*-го отношения к *i*-му +1 отношению (с большим по абсолютной величине знаменателем) при равенстве всех отношений в ряду обеспечивает дополнительный прирост по сравнению с приростом  $\Delta y_i$  величины *Y*, обеспечиваемым

переходом, осуществляемым в ряду равных отношений, соответствующем арифметической прогрессии и отражающем пропорциональность (см. рис. 3).

Чем больше различие (по абсолютной величине) между знаменателями равных отношений из ряда равных отношений, соответствующего геометрической прогрессии и отражающего квазипропорциональность, тем больше оказывается значение этого дополнительного прироста  $\Delta y$  величины  $Y$  (см. рис. 4.).

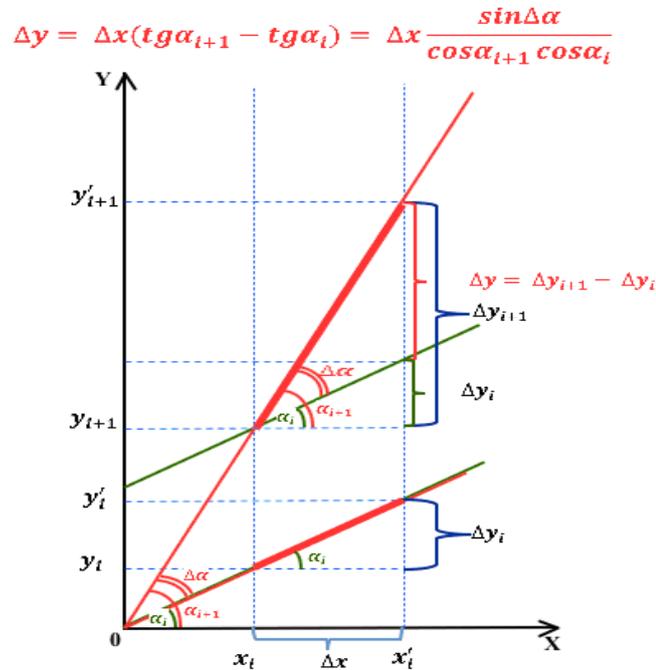


Рис. 3. Дополнительный прирост  $\Delta y$  величины  $Y$  в результате использования квазипропорциональности

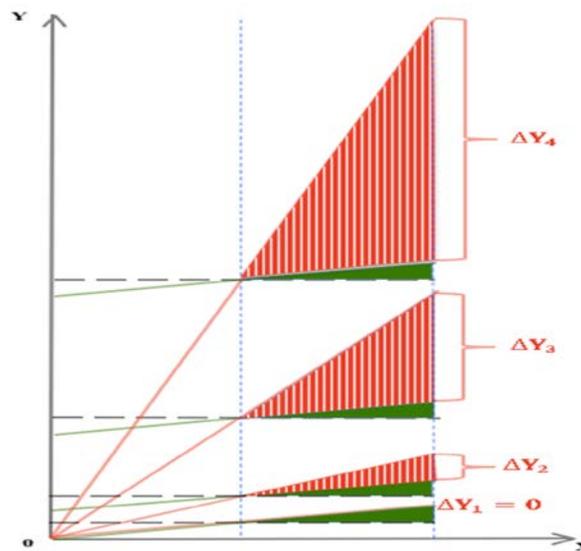


Рис. 4. Увеличение дополнительного прироста  $\Delta y$  величины  $Y$  в результате использования квазипропорциональности

Является очевидным, что при обратном движении в ряду равных отношений величин, соответствующем геометрической прогрессии и отражающем квазипропорциональность, значение дополнительного прироста  $\Delta y$  величины  $Y$  станет отрицательным.

Понимание этих свойств квазипропорциональности позволило мне сформулировать так называемое «Правило Галасюка»:

«Для обеспечения увеличения численных значений результатов вычислений, при использовании коэффициентов пропорциональности, в качестве базового отношения для вычисления коэффициента пропорциональности используйте отношение с наименьшим из множества возможных значением знаменателя.

Для обеспечения уменьшения численных значений результатов вычислений, при использовании коэффициентов пропорциональности, в качестве базового отношения для вычисления коэффициента пропорциональности используйте отношение с наибольшим из множества возможных значением знаменателя.»

Иллюстрируют применение «Правила Галасюка» рисунки 5 и 6.

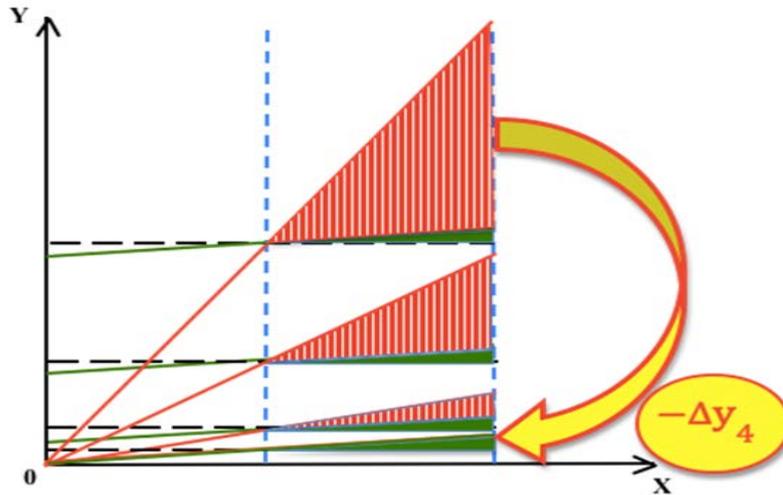


Рис. 5. Использование квазипропорциональности для увеличения абсолютных значений результатов расчетов

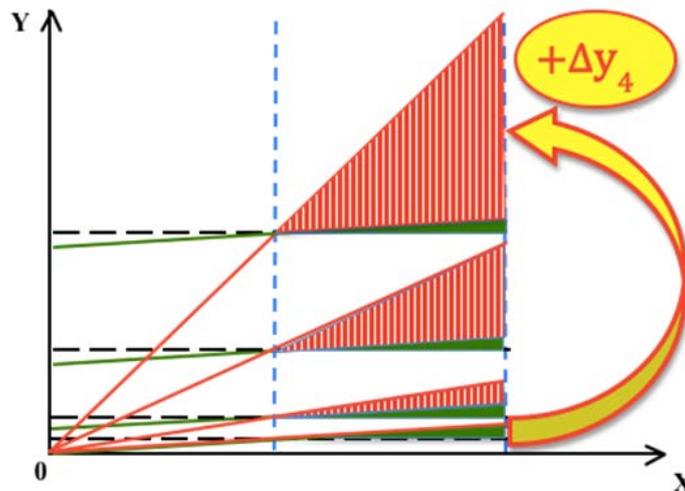


Рис. 6. Использование квазипропорциональности для увеличения абсолютных значений результатов расчетов

Нетрудно обнаружить, что движение в ряду равных отношений величин, соответствующем геометрической прогрессии и отражающем квазипропорциональность, сохраняет равенство отношений числителей и знаменателей этих отношений, в то время как неравенство абсолютных значений числителей и знаменателей в каждом из этих отношений существенно увеличивается при росте их абсолютных значений.

В условиях господства инфляции в большинстве стран мира и доминирования в экономических расчётах коэффициентов квазипропорциональности формируются математические предпосылки всё большего роста экономического неравенства богатых и бедных вследствие использования коэффициентов квазипропорциональности в пропорциях, не отражающих пропорциональность, и с растущими всё больше и больше абсолютными

значениями их числителей и знаменателей. Неравенство величин числителей и знаменателей отношений увеличивается всё больше и больше, при сохраняющемся математическом равенстве этих отношений. Это является проявлением «эффекта G-гиперболизма», открытого мною в августе 2002 года [1].

Иллюзия экономического равенства при «справедливых» и обеспечивающих «сохранение равенства» математических преобразованиях, к которым мы все так привыкли с детства, все более и более увеличивает фактическое неравенство между членами общества вследствие массового квазипропорционального распределения экономических благ. В результате, богатые становятся всё богаче, а бедные всё беднее... С ростом абсолютных значений стоимостных показателей в экономиках множества государств, вне зависимости от их социального устройства, математические эффекты повсеместно рано или поздно усугубляют проблему экономического неравенства богатых и бедных до социально критического уровня.

Исключение из практики массовых экономических расчётов квазипропорциональности и коэффициентов квазипропорциональности позволит в будущем избегать периодически возникающих финансовых кризисов и их следствия – экономических кризисов с безработицей и острыми социальными проблемами.

Пока же целенаправленное использование «Правила Галасюка» в экономических расчетах (и не только в экономических) позволит специалистам получать результаты расчетов либо с увеличением, либо с уменьшением итоговых результатов расчётов.

## ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Галасюк Валерий, Галасюк Виктор. Эффект «G-гиперболизма» или Как сравнивать несравнимое / Вісник Академії економічних наук України. – 2003. – № 1. – С. 123.

УДК 657.92

### ТРИ ВИДА СТОИМОСТИ И СИТУАЦИЯ ВЫНУЖДЕННОЙ ПРОДАЖИ ПРИ ОЦЕНКЕ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗАЛОГА

*С. Ю. Овчаров, FRICS, О. М. Молчанова, MRICS, Е. Е. Головачев\*, оценищик  
\*ООО «СПЕЦОЦЕНКА – УКРАИНА»*

**Ключевые слова:** оценка для целей кредитования под обеспечение, Базельское соглашение, коэффициент покрытия обеспечения, стоимость для целей ипотечного кредитования, вынужденная продажа

Деятельность крупных банков и других кредиторов регулируется положениями, которые ограничивают общую сумму выданных кредитов пропорционально имеющимся у них активам (так называемый «коэффициент платежеспособности»). Базельский комитет по банковскому надзору<sup>1</sup> определяет минимальные коэффициенты платежеспособности для кредитных учреждений и способы их расчета (Базельское соглашение<sup>2</sup>). Исполнение требований Базельского соглашения обеспечивается национальными законодательствами, а в Европейском союзе – Директивами ЕС. Стоимость активов, которые служат обеспечением по кредитам, используется при расчете коэффициента платежеспособности.

В Базельском соглашении отмечено, что для определения стоимости обеспечения, в качестве которого выступает коммерческое недвижимое имущество, может применяться один из двух подходов к оценке, имеющих разные критерии риска:

<sup>1</sup> Базельский комитет по банковскому надзору является комитетом органов банковского надзора, который был создан управляющими центральными банками стран «большой десятки» в 1975 году. Он состоит из представителей высших должностных лиц органов банковского надзора и центральных банков Бельгии, Канады, Франции, Германии, Италии, Японии, Люксембурга, Нидерландов, Швеции, Швейцарии, Великобритании и США. Как правило, заседания Комитета проходят в Банке международных расчетов в Базеле, где расположена штаб-квартира постоянного Секретариата Комитета.

<sup>2</sup> Соглашение о стандартных коэффициентах достаточности рискованного капитала для коммерческих банков, достигнутое между представителями центральных банков США, Западной Европы и Японии. Оно было окончательно подписано в июле 1988 г. в Банке международных расчетов в Базеле, Швейцария. Базель III возник как реакция на глобальный финансовый кризис 2008 года. Соглашение представлено двумя документами, опубликованными 15 декабря 2010 года на официальном сайте Банка международных расчетов.