

УДК 332.62:657.922

## ПРОБЛЕМА ОБ'ЄКТИВНОСТІ ТА СПОСОБИ ЇЇ ВИРІШЕННЯ В МАСОВІЙ ОЦІНЦІ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

ДРАПКОВСЬКИЙ О. І.<sup>1\*</sup>

ІВАНОВА І. Б.<sup>2</sup>

ДУБНИЦЬКА М. В.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Центр організації та економіки міського землекористування, вул. Віктора Ярмоли, 4, оф. 3, 03055, Київ, Україна, тел. +38 (044) 501-21-94, e-mail: a\_drapikovsky@hotmail.com, ORCID ID: 0000-0002-2370-986X

<sup>2</sup>Центр організації та економіки міського землекористування, вул. Віктора Ярмоли, 4, оф. 3, 03055, Київ, Україна, тел. +38 (044) 501-21-94, e-mail: i\_ivanova@hotmail.com, ORCID ID: 0000-0002-9325-686X

<sup>3</sup>Центр організації та економіки міського землекористування, вул. Віктора Ярмоли, 4, оф. 3, 03055, Київ, Україна, тел. +38 (050) 456-74-14, e-mail: margaritritron@yandex.ru, , ORCID ID: 0000-0002-1907-1496

**Анотація. Постановка проблеми.** Здійснення зваженої інвестиційної, містобудівної та податкової політики можливе лише за умови знання реальної вартості земельних ділянок у межах усього міста, яке отримують шляхом масової оцінки міських земель. Виконання цієї важливої соціальної функції висуває жорсткі вимоги щодо об'єктивності та порівнянності результатів масової оцінки, сформульовані у міжнародних галузевих стандартах і правилах. **Мета.** Визначити основні вимоги до забезпечення об'єктивності масової оцінки міських земель та проаналізувати відповідність цим вимогам нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. **Висновки.** Проблему об'єктивності у масовій оцінці міських земель можна розглядати через призму онтологічного, гносеологічного та логічного аспектів, дотримання яких дозволить передбачити очікувану ефективність вдосконалення методичного апарату цієї оцінки.

**Ключові слова:** масова оцінка, нормативна грошова оцінка, об'єктивність оцінки

## ПРОБЛЕМА ОБЪЕКТИВНОСТИ И СПОСОБЫ ЕЁ РЕШЕНИЯ В МАССОВОЙ ОЦЕНКЕ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ

ДРАПИКОВСКИЙ А. И.<sup>1\*</sup>

ІВАНОВА І. Б.<sup>2</sup>

ДУБНИЦЬКА М. В.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Центр организации и экономики городского землепользования, ул. Виктора Ярмолы, 4, оф. 3, 03055, Киев, Украина, тел. +38 (044) 501-21-94, e-mail: a\_drapikovsky@hotmail.com, ORCID ID: 0000-0002-2370-986X

<sup>2</sup>Центр организации и экономики городского землепользования, ул. Виктора Ярмолы, 4, оф. 3, 03055, Киев, Украина, тел. +38 (044) 501-21-94, e-mail: i\_ivanova@hotmail.com, ORCID ID: 0000-0002-9325-686X

<sup>3</sup>Центр организации и экономики городского землепользования, ул. Виктора Ярмолы, 4, оф. 3, 03055, Киев, Украина, тел. +38 (050) 456-74-14, e-mail: margaritritron@yandex.ru, , ORCID ID: 0000-0002-1907-1496

**Аннотация. Постановка проблемы.** Осуществление взвешенной инвестиционной, градостроительной и налоговой политики возможно лишь при условии знания реальной стоимости земельных участков в пределах всего города, которое получают путём массовой оценки городских земель. Выполнение этой важной социальной функции выдвигает жёсткие требования к объективности и сравнимости результатов массовой оценки, сформулированные в международных отраслевых стандартах и правилах. **Цель.** Определить основные требования к обеспечению объективности массовой оценки городских земель и проанализировать соответствие этим требованиям нормативной денежной оценки земель населённых пунктов. **Выводы.** Проблему объективности в массовой оценке городских земель можно рассматривать через призму онтологического, гносеологического и логического аспектов, соблюдение которых позволяет предвосхитить ожидаемую эффективность совершенствования методического аппарата этой оценки.

**Ключевые слова:** массовая оценка, нормативная денежная оценка, объективность оценки

## THE PROBLEM OF URBAN LAND MASS VALUATION OBJECTIVENESS AND WAYS OF SOLVING IT

DRAPIKOVSKIY O. I., *Director*<sup>1\*</sup>

IVANOVA I. B., *Deputy director*<sup>2</sup>

DUBNYTSKA M. V.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Centre of Urban Land Use Management and Economics, Victor Yarmola str., 4, of. 3, 03055, Kyiv, Ukraine, тел. +38 (044) 501-21-94, e-mail: a\_drapikovsky@hotmail.com, ORCID ID: 0000-0002-2370-986X

<sup>2</sup> Centre of Urban Land Use Management and Economics, Victor Yarmola str., 4, of. 3, 03055, Kyiv, Ukraine, тел. +38 (044) 501-21-94, e-mail: i\_ivanova@hotmail.com, ORCID ID: 0000-0002-9325-686X

<sup>3</sup>Centre of Urban Land Use Management and Economics, Victor Yarmola str., 4, of. 3, 03055, Kyiv, Ukraine, тел. +38 (050) 456-74-14, e-mail: margaritatriton@yandex.ru, , ORCID ID: 0000-0002-1907-1496

**Summary. Raising of problem.** Implementation of prudent investment, urban planning and fiscal policy is possible only if there is knowledge of the real value of land in the entire city, which is obtained by the mass appraisal of urban land. The implementation of this important social function puts strict requirements for urban land mass valuation results objectiveness and comparability, stated in the international sectoral standards and regulations. **Purpose.** The aim of the article is to determine the basic requirements to urban land mass valuation results objectiveness maintenance and to analyze the compliance of the normative monetary valuation with these requirements. **Conclusion.** The problem of urban land mass valuation objectiveness can be considered through the prism of the ontological, epistemological and logical aspects, compliance with which allows the anticipation of the expected improvement of this valuation methodological apparatus efficiency.

**Key words:** mass valuation, normative monetary valuation, valuation objectiveness

**Постановка проблеми.** Професійна оціночна діяльність виконує важливу соціальну функцію, що полягає в наданні необхідного для здійснення зваженої інвестиційної, містобудівної та податкової політики знання про вартість – ймовірної суми грошей, за яку може відбутися зміна власника, умов власності чи умов використання власності. Особливу актуальність ця функція набуває при масовій оцінці міських земель, оскільки така оцінка, за умов фрагментарного характеру угод стосовно вакантних земельних ділянок, слугує чи не єдиним можливим засобом отримання потрібної інформації про вартість землі в межах усього міста.

В свою чергу, суспільство висуває низку вимог до професійної оціночної діяльності і, насамперед, щодо об'єктивності та порівнянності її результатів. Тому цілком природно, що в роботах, присвячених теорії та практиці масової оцінки міських земель ці питання, навіть якщо вони не є предметом спеціального дослідження, посідають центральне місце. Проте способи досягнення об'єктивності, що пропонують вітчизняні фахівці з оцінки міських земель, суттєво різняться між собою, що свідчить про існування ще невирішених питань у цій проблемі.

**Мета статті** – розкрити основні аспекти проблеми об'єктивності в масовій оцінці міських земель та проаналізувати запропоновані вітчизняними фахівцями підходи до їх вирішення.

Предметом дослідження стали стандарти та правила з питань масової оцінки, підготовлені Міжнародною асоціацією податкових оцінювачів (IAAO), Радою з

Міжнародних стандартів оцінки (IVSC), Міжнародною федерацією геодезистів (FIG), Продовольчою та сільськогосподарською організацією ООН (FAO), Оціночною фундацією США; фундаментальні праці, присвячені масовій оцінці, за редакцією Р. Дж. Глоудеманса, М. Д'Амато, Дж. К. Еккерта, Т. Кауко, Р. Р. Олмі, а також майже тридцять монографій, статей та дисертацій, опублікованих в Україні, починаючи з 1996 року, в яких висвітлювалося питання методології масової оцінки міських земель.

**Виклад основного матеріалу.** Проблема об'єктивності є ключовою в оціночній діяльності. Без перебільшення можна казати, що прагнення її вирішення, виступає визначаючим чинником всього розвитку оцінки в цілому і масової оцінки міських земель зокрема. Це зумовлено тим, що в самому намаганні досягти об'єктивності в оцінці криється певний парадокс, оскільки вартість, на встановлення якої спрямований процес оцінювання, є нічим іншим, як судженням про ступінь корисності тієї чи іншої речі, а отже – суб'єктивним поняттям [1, р. 17].

Ще в XIX столітті в економічній науці було доведено, що вартість не іманентна об'єкту, а відбиває чийось думку про його цінність. Наприклад, продавця, для якого мірою цінності об'єкту слугують понесені витрати на його створення, чи покупця, який цінність об'єкту вимірює майбутніми вигодами від його володіння, або користувача, для якого цінність об'єкту залежатиме від індивідуальних смаків, поглядів, особистих планів тощо. Крім того, існує безліч інших обставин, через які значення вартості одного

і того ж об'єкту для різних осіб можуть істотно різнитися.

Таке уявлення про відносний характер корисності нерухомого майна узагальнюють Єдині стандарти професійної оціночної діяльності, одночасно конкретизуючи поняття вартості як «монетарного відношення до нерухомого майна тих, хто купує, продає або використовує це майно» [2, U-4]. Тобто, усі оцінки (а значить і вартість) за своїм походженням суб'єктивні, а проблема полягає в порівнянності цих суб'єктивних оцінок.

«Об'єктивізацію» суб'єктивних оцінок побачили в їх стійкості (відтворюваності) при повторенні ситуації та їх мінливості під впливом нових обставин, що наочно проявляється при укладанні угоди купівлі-продажу чи оренди на ринку. Тому цілком природним є те, що в теорії вартості увага поступово переміщається на аналіз ринкових цін, в яких закріплюються пропорції обміну, а в оціночній діяльності на перший план висувається поняття ринкової вартості, що відбиває колективне сприйняття і поведінку учасників ринку і, тим самим, набуває інтерсуб'єктивного виміру.

Отже, якщо і казати про об'єктивну оцінку, то це – професійно визначена ринкова вартість, що розглядається як узагальнена характеристика цінності об'єкту з позицій невизначеного числа його потенційних володарів, тобто з точки зору ринку, що складається з діяльності і мотивації багатьох його учасників.

Безумовно, що орієнтація на визначення ринкової вартості, посилює фактуальний аспект оцінки, де одиницею спостереження слугує угода, невід'ємними елементами якої є суб'єкти угоди (покупець і продавець), предмет угоди (права на нерухомість, що передають) і сума угоди (ціна купівлі-продажу), а сама оцінка все більше набуває риси аналітичного дослідження, де основним методом стає ринкове порівняння. Проте число угод щодо вакантних земельних ділянок у містах обмежена і кількісно, і територіально, що не дозволяє скласти цілісного та надійного уявлення про цінність землі на терені усього міста. Переважно предметом пропозиції на ринку купівлі-

продажу, оренди чи іпотеки у містах виступають поліпшені земельні ділянки і ціна, яку сплачують, пропонують чи запитують, стосується об'єкту нерухомості в цілому, без її розподілення між його фізичними складовими – землею та поліпшеннями.

Інакше кажучи, земля задовольняє потреби не безпосередньо, а опосередковано – у складі об'єкту нерухомого майна. Саме як на складову нерухомого майна на землю формуються ринкові попит і пропозиція, і саме як складова нерухомості земля матиме ринкову вартість. Тобто, немає ринку ділянок як таких, а є ринок ділянок під конкретне використання, що зумовлене потребою в певному типі нерухомого майна. І якщо використання землі слугує системним чинником формування її вартості, то нерухоме майно, що є результатом прикладання до землі праці, капіталу і підприємницької ініціативи та створює матеріально-правові умови її використання, виконує роль системи, поєднання компонентів якої встановлює значення ринкової вартості землі. Таким чином, проблема об'єктивності оцінки міських земель має ще один аспект, пов'язаний із залишковою продуктивністю землі.

З орієнтацією масової оцінки на досягнення ринкової вартості в її інструментарії все більше місце починають посідати гедоністичні моделі ціноутворення, що розглядають вартість нерухомості як результативну ознаку впливу певних факторних ознак, що характеризують угоду та об'єкт, стосовно якого ця угода укладається. Це, в свою чергу, дозволяє обчислити вартість як одиниць вибірки (об'єктів нерухомості, стосовно яких були укладені та проаналізовані угоди), так і решти подібних їм об'єктів [3].

Очевидно, що розрахована за допомогою гедоністичних моделей вартість не завжди співпадатиме із значенням ринкової вартості, адже на ціни, що можна спостерігати на ринку, впливає безліч випадкових та непередбачених чинників, що неможливо врахувати. Тому для зменшення випадкової похибки вдаються до збільшення кількості об'єктів у стратах, на які поділяється вибірка, що стосовно оцінки міських земель означатиме розширення території спостереження

і, як наслідок, втрату подібності, основним критерієм якої для об'єктів нерухомого майна, як відомо, є їх місце розташування. Таким чином, збільшення об'єму страт вибірки за рахунок розширення їх територіальних меж призводить до похибки іншого роду – похибки поправки, з якою пов'язаний ще один аспект об'єктивності масової оцінки міських земель.

На думку фундатора української оціночної статистики І. М. Геллера, проблема представництва груп об'єктів, за якими розраховують модельне значення вартості, може бути вирішена при узагальненні даних для територіальних одиниць рівня житлового району (80-120 га), в межах яких одночасно пропонують до продажу 30 і більше об'єктів. Це підтверджує і практика застосування авторами статті гедоністичних моделей при оцінці земель житлової забудови у м. Києві, коли мінімальне значення випадкової похибки та похибки поправки досягалося при оперуванні даними у розрізі житлових районів (рис. 1).

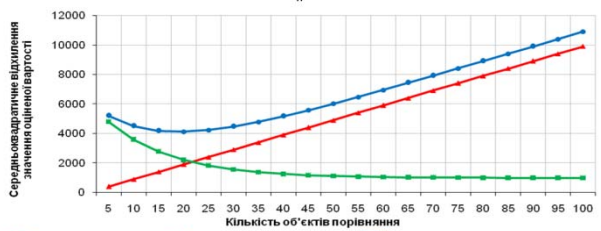


Рис. 1 Залежність відхилення значення оціненої вартості від обсягу вибірки

Отже, в ході масової оцінки міських земель неможливо досягти ідеальних результатів, тому отримані значення вартості також підлягають оцінці на відповідність ринковим даним. Ця процедура, яку називають аналізом відносних показників вартості, відповідно до вимог Стандарту масової оцінки нерухомого майна Міжнародної асоціації податкових оцінювачів, є обов'язковим елементом підтвердження об'єктивності результатів проведеної оцінки [4].

Узагальнюючи основні аспекти проблеми об'єктивності масової оцінки міських земель, можна констатувати, що вирішення цієї проблеми передбачає: застосування як бази оцінки ринкової вартості; побудову

оціночної моделі, що відображає залишкову продуктивність землі; формування представницької вибірки за територіальними одиницями, розмір яких забезпечує мінімізацію похибок; оцінку відповідності отриманих результатів ринковим даним.

Зрозуміло, що виконання цих вимог у час, коли відбувалося становлення масової оцінки міських земель в Україні, було ускладнено як об'єктивними, так і суб'єктивними причинами. До об'єктивних причин, насамперед, слід віднести вкрай незначну кількість угод на ринку нерухомості в цілому і ринку землі зокрема. Серед суб'єктивних причин можна назвати домінування в суспільстві, включаючи й наукове співтовариство, марксистської точки зору щодо немайнового характеру земельних відносин та трудової природи вартості, яка, якщо не заперечувала взагалі, то щонайменш ставила під сумнів існування вартості землі поза витрат. Наочним прикладом непорушності цих поглядів може слугувати положення дисертаційної роботи О. Ю. Мельничука, що була захищена в 2003 році, про неможливість об'єктивно визначити вартість незабудованих земельних ділянок, оскільки вони «не містять минулої уречевленої праці (будівельної вартості), за винятком можливих транзитних інженерних комунікацій» [5].

За цих обставин розробники методики грошової оцінки, що, до речі, мала назву тимчасової, поклали в її основу компенсаційний принцип обчислення вартості як вимушений засіб в умовах, коли ринок нерухомості в країні знаходиться в стадії становлення. Скоріш це була своєрідна логічна конструкція, за якою *спочатку* – шляхом капіталізації нормативного прибутку від витрат на освоєння й облаштування території та врахування місця населеного пункту в системі виробництва і розселення визначали базову (середню для населеного пункту) вартість 1 кв. м земель населеного пункту; *потім* – базову вартість диференціювали за економіко-планувальними зонами – функціонально визначеними та територіально вираженими частинами населеного пункту з різним ступенем містобудівної цінності те-

риторії; *i na reshti* – визначали вартість 1 кв. м земельної ділянки залежно від особливостей її розташування в межах економіко-планувальної зони та функціонального використання. За суттю, результат грошової оцінки вказував не на вартість землі, а на розмір компенсації коштів, понесених містом на освоєння та облаштування його території, що мають зробити власники землі та землекористувачі залежно від місця розташування, функції використання та площі земельної ділянки, якою вони володіють [6].

Недосконалість грошової оцінки зумовила критичне ставлення до неї цілого ряду науковців.

Так, А. М. Третяк у 1997 р. основний недолік грошової оцінки вбачав у тому, «що коефіцієнти, що використовують при проведенні грошової оцінки мають бути результатом, а не вихідними даними оцінки, і їх значення треба встановлювати індивідуально для кожного населеного пункту, виходячи з реальних цін на існуючих ринках нерухомості» [7]. Б.А. Семененко у 1999 р. вважав порядок грошової оцінки практично не придатним для оцінки ринкової вартості міських земельних ділянок через його замасковану «витратність», а спроби «відрегулювати» його за рахунок поправочних коефіцієнтів, запозичених з витратних методик попередніх років малопереконливими та відірваними від реальної дійсності [8]. В.М. Кілочко (2004) також відзначав, що «грошова оцінка в межах населених пунктів в основному базується на витратній концепції», «побудована не на ринковій інформаційній основі і не враховує кон'юнктуру ринку землі» [9]. М.Г. Кривококов (2005) вказував, що «тільки ринкові дані можуть бути обґрунтуванням вибору факторів, що впливають на вартість земель» [10]. І, нарешті, А.Г. Мартин у 2011 р. резюмує, що грошова оцінка «жодним чином не кореспондується із реальною ринковою вартістю землі» [11].

Проте найбільш переконливими доказами недосконалості грошової оцінки стали аналітичні дослідження розбіжностей між її результатами та цінами, що склалися на ринку міських земель. У 2003 р. Р.Є. Волосе-

цький опублікував статтю, де на прикладі м. Львова продемонстрував невідповідність результатів грошової оцінки ринковим даним, внаслідок чого оподаткування земель стає неадекватним тим вигодам, що отримують власники землі в різних частинах міста, і набуває регресійного характеру, коли власники дешевших ділянок сплачують більше податку на одиницю ринкової вартості, ніж власники дорожчих ділянок [12]. Подібні результати та висновки отримали Ю.О. Кірічек, Є.О. Ландо, Є.Ю. Гайденко, які провели аналогічне дослідження у 2012 р. по м. Дніпропетровську [13].

Деякі автори не обмежувалися критикою, а пропонували альтернативні методики, спрямовані на визначення ринкової вартості міських земель. При чому практично кожна них передбачала процедуру екстракції вартості землі з ринкової вартості нерухомості.

У 1996 році була опублікована методика, що ґрунтувалася на методі співвіднесення і використовувала концепції ситуаційних класів та стандартної вартості землі. В рамках цієї методики була висунута гіпотеза, що об'єкти нерухомості можуть бути об'єднані в ситуаційні класи за ступенем цінності міських земель, для кожного з яких характерна певна частка землі в ринковій вартості нерухомості. Саме співвідношення з часткою у вартості, а не з абсолютним значенням вартості землі, на думку авторів, дозволяє подолати нелінійну залежність між вартістю землі як складовою нерухомості та вартістю нерухомості в цілому. Щоб уникнути плутанини з індивідуально визначеною ринковою вартістю, згодом було введено поняття стандартної вартості землі як її ринкової вартості для нерухомості, що ще не побудована, проте має риси типової забудови для конкретного району розташування (нерухомість зі стандартною вартістю землі) [14, 15].

Дослідження ринку нерухомості у Львові, проведені Ю.П. Губарем у 2005 році, підтвердили, що між вартістю землі та вартістю нерухомості існує зв'язок, що з наближенням до центру міста та радіальних магістралей переходить у нелінійну залежність. З

врахуванням цієї залежності, як вважає автор, виникає можливість для отримання адекватних значень вартості землі на підставі аналізу цін продажу (пропозиції) міської нерухомості [16].

Оригінальна методика масової оцінки міських земель, а саме земель житлової забудови, була запропонована у 2008 році В.Д. Жоголевім, який на основі економічного методу експертної грошової оцінки побудував математичну модель, що описувала функцію залежності ринкової вартості житла в сучасних житлових будинках від наступних параметрів: вартості проектування та будівництва, вартості землі та норми прибутку забудовника, що, в свою чергу, залежить від вартості землі та територіаломісткості забудови. Це дозволило автору визначити ринкову вартість земель Києва в розрізі житлових районів міста залежно від поверховості забудови.

Таким чином, наочно було продемонстровано, що чинна методика грошової оцінки земель населених пунктів має неринковий, нормативний характер. З цим висновком погодився і законодавець, поділивши грошову оцінку на експертну і нормативну та окресливши сфери їх застосування. У 2003 році в Законі України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок була кваліфікована як «капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами», що мають використовувати «для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель».

Закріплення на законодавчому рівні неринкового характеру масової оцінки земель істотно вплинуло на її подальший розвиток. Нормативна грошова оцінка отримала необхідне нормативно-правове забезпечення, а питання її удосконалення стали предметом

численних наукових праць та дисертаційних робіт.

Переважає більшість науковців сходилися на прагненні підвищити об'єктивність нормативної грошової оцінки шляхом упрощення нових поправочних коефіцієнтів та подрібнення економіко-планувального зонування територій населених пунктів.

Так, предметом дослідження Н. Ю. Марченко (2000) стали роль і місце екологічних чинників у формуванні вартості міських територій [17]. Натомість О. Ю. Мельничук (2003) доводив необхідність впровадження більш широкого переліку локальних коефіцієнтів, що враховують інженерно-геологічні фактори та кількісні просторово-часові характеристики інженерно-геологічних процесів [5]. Т. Р. Яхіна (2004) запропонувала враховувати на базовому рівні нормативної грошової оцінки земель історичних міст річні додаткові витрати коштів на охорону, збереження і розвиток пам'яток історико-культурного комплексу міста. На думку автора «вагомим показником, що здатний забезпечити обґрунтоване суттєве зростання ринкової вартості земельних ділянок та об'єктів нерухомості в умовах історичних міст, мав стати коефіцієнт використання земель під базові функції (рекомендовані: комерційні, туристичні, оздоровчі)» [18].

К. М. Ніколайчук (2011) зосередила увагу на проблемі удосконалення системи врахування рентоутворюючих факторів та представила методику визначення значень локальних коефіцієнтів залежно від відстані земельної ділянки до зони поширення цих факторів [19]. О.М. Патиченко разом з Ю.М. Палехою (2013) доводили, що «вказане завдання можна розв'язати виділенням у межах кожної економіко-планувальної зони під впливом локальних факторів кварталів грошової оцінки з подальшим розрахунком вартості землі в межах кожного кварталу» [20]. У дисертаційній роботі Д. С. Кузнецової (2011) запропоновано створити умови для переходу до такої нормативної грошової оцінки, що залежатиме від ринкової вартості, шляхом врахування впливу гірничих робіт на різних етапах нормативної грошової

оцінки земель населеного пункту та розроблення підходу до виділення зон однакового впливу підземних гірничих робіт.

Проте усі названі вище автори не виходили за рамки розрахункового ціноутворення, притаманного нормативній грошовій оцінці. Тому їх пропозиції щодо збільшення кількості факторних змінних лише створювали ілюзію підвищення об'єктивності результатів оцінки і жодним чином не гарантували наближення цих результатів до ринкової вартості, оскільки не мали відповідних ринкових свідчень про значимість та немультіколінеарність запропонованих факторів. У свою чергу, пропозиції щодо деталізації економіко-планувального зонування взагалі ставили під сумнів можливість отримання таких свідчень через проблематичність утворення представницьких вибірок земельних ділянок, стосовно яких були б укладені чи запропоновані угоди на ринку.

Загалом більшість авторів, які вбачали у розрахунковому ціноутворенні запоруку об'єктивності результатів оцінки, мета визначення ринкової вартості міських земель або зовсім не розглядалася, або носила декларативний характер.

Наприклад, М.Г. Ступінь у докторській дисертації пропонує методіку, за якою «масова ринкова вартість земель населеного пункту може бути визначена як добуток ринкової ціни одиниці площі та коефіцієнтів, що характеризують вартісні характеристики землі (чинники місцеположення, виробництва тощо)». При цьому, обґрунтовуючи необхідність «переорієнтації системи нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у напрямі її відповідності Міжнародним стандартам оцінки», автор відстоює «концептуальні положення удосконалення оцінки земель, які базуються на врегулюванні збалансованих рентних відносин у населених пунктах у послідовності: цінність > рента > вартість > ціна», що суперечить прийнятій у Міжнародних стандартах оцінки концепції ринкової вартості як найімовірнішої ціни, за яку об'єкт може бути проданий на ринку.

Подібну неринкову позицію, що «вартість є основою для визначення ціни за

окрему земельну ділянку», захищав у докторській дисертації й Ю.М. Палеха. Показово, що висновки цієї роботи лише продублювали основні положення останніх (1997 та 2006 рр.) редакцій Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. У 2012-2013 рр. Ю.М. Палеха пише, що «необхідно відійти від показника витрат на освоєння та облаштування території, який ґрунтується на відновній вартості основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури, і ввести як головний показник, що визначає середню вартість території населеного пункту, рентний дохід із розрахунку на 1 кв. м» [21], значення якого, як і ставка капіталізації «мають встановлюватися уповноваженим органом із земельних ресурсів і підлягають коригуванню кожні п'ять років» [22].

Думку про необхідність впровадження для масової оцінки нормативно встановленого рентного доходу поділяє й А. Г. Мартин. У 2012 р. він пише, що показники оцінки повинні обчислюватися виключно як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, що визначається за встановленими і затвердженими нормативами [23]. В авторефераті докторської дисертації, оцінюючи свій внесок у вдосконалення методичних засад нормативної грошової оцінки, А. Г. Мартин зазначає, що впровадження нормативів капіталізованого рентного доходу «дозволить підвищити об'єктивність оціночних показників та спростити їх надання учасникам земельних відносин».

Очевидно, що запропоновані Ю. М. Палехою та А. Г. Мартином нововведення не тільки не підвищують об'єктивність нормативної грошової оцінки, а й ще більше посилюють її неринковий характер та сприяють закріпленню у суспільстві неадвалорного мислення. Водночас спільність позицій Ю. М. Палехи та А. Г. Мартина є симптоматичною і зумовлена прагненням зберегти особливий статус землеоціночної діяльності як спеціального виду оціночних робіт, що, за словами А. Г. Мартина, має фундаментальні відмінності з іншими об'єктами майнових прав у теоретико-методологічних засадах<sup>1</sup> та потребує в суттєво більшій мірі

державного регулювання на базі спеціально уповноваженого органу влади з питань земельних ресурсів [11].

<sup>1</sup> Одним з основних доводів, що наводить А.Г. Мартин є те, що «вартість землі, на відміну від інших об'єктів оцінки у матеріальній формі, не описується класичною трудовою теорією вартості» [11].

Таким чином, у вітчизняних фахівців з оцінки міських земель існують різні точки зору на подальшу долю нормативної грошової оцінки, за допомогою якої українське суспільство вже двадцять років отримує уявлення про цінність міських земель. І якщо одні пропонують відмовитися від неї та перейти до ринково орієнтованих методик масової оцінки, то інші прагнуть удосконалити методичку існуючої оцінки, не порушуючи її нормативний характер. Проте причина таких розбіжностей у поглядах фахівців одна – різне розуміння проблеми об'єктивності в оцінці.

**Висновок.** Забезпечення об'єктивності результатів – завдання, що ставилося перед оціночною діяльністю з моменту набуття нею професійного характеру. Пошук шляхів його вирішення сприяв розвитку методології оцінки, в тому числі і масової оцінки міських земель, як прикладного (прагматичного) економічного дослідження, в результаті якого формується судження про вартість речі («відображення речі в необхідності та можливості») і що є необхідною ланкою між пізнанням та практикою.

Об'єктивність в масовій оцінці міських земель в *онтологічному аспекті* передбачає, що оцінювач у своїх припущеннях спирається на факти – ціни угод купівлі-продажу та оренди, що склалися на ринку і відбивають колективне сприйняття його учасниками корисності тієї чи іншої земельної ділянки, – а не обмежується суб'єктивним уявленням або мотивом окремої особи. У *гносеологічному аспекті* об'єктивність визначає можливості відображення коливання попиту і пропозиції, зміни конкуренції, інших чинників, що безпосередньо або опосередковано впливають на продуктивність та ефективність використання міських земель. У *логічному аспекті* об'єктивність масової оцінки міських земель передбачає наявність засобів для перевірки відповідності отриманих результатів (оціненої вартості) ринковим даним.

Намагання підмінити ці принципи об'єктивності неадвалорними концепціями, що засновані на розрахунковому ціноутворенні та спрямовані на отримання наперед заданого результату, що є економічно необґрунтованим і невіддодержаним, призводять до викривлення інформації щодо реальної вартості міських земель і, як наслідок, до несправедливого оподаткування та кредитування, до стримування інвестиційних та містобудівних процесів, що ставить під сумнів можливість виконання масовою оцінкою своєї соціальної функції.

## ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА

1. Mass appraisal methods: an international perspective for property valuers / edited by Tom Kauko & Maurizio d'Amato. – London : Wiley-Blackwell, 2008. – 335 p.
2. Uniform standards professional appraisal practice (USPAP). 2014-2015 edition / Appraisal standards board. – Washington : Appraisal foundation, 2014. – 370 p. – Режим доступу: <http://www.appraisertom.com/USPAP-2014-15.pdf>.
3. Gloudemans R. J. Fundamentals of mass appraisal / Robert J. Gloudemans, Richard R. Almy. – Kansas City : IAAO, 2011. – 424 p.
4. Standard on mass appraisal of real property / International association of assessing officers. – Kansas City : IAAO, 2013. – 24 p.
5. Мельничук О. Ю. Врахування інженерно-геологічних умов при грошовій оцінці земель населених пунктів: автореф. дис. ... канд. техн. наук : 05.24.04 / О. Ю. Мельничук ; Київ. нац. ун-т буд-ва та архітектури. – Київ, 2003. – 20 с.
6. Драпіковський О. І. Принципи і методи оцінки міських земель в умовах переходу до ринкової економіки / О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова // Вісник Української академії державного управління при Президентіві України. – 1998. – № 4. – С. 213-223.
7. Третьяк А. М. Грошова оцінка земель населених пунктів / А. М. Третьяк // Вісник оцінки. – 1997. – № 3/4. – С. 15-17.



8. Семененко Б. А. Приватизация и оценка городских территорий / Б. А. Семененко, А. М. Телиженко, Н. А. Соколов. – Сумы : ИПП "Мрія-1" ЛТД, 1999. – 250 с.
9. Кілочко В. М. Науково-методичні засади грошової оцінки земель. 08.08.01-економіка природокористування і охорони навколишнього середовища : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук / В. М. Кілочко ; Голов н.-д. і проєкт. ін.-т землеустрою. – Київ, 2004. – 20 с.
10. Кривобоков М. Г. Формалізація оціночного зонування міських земель з застосуванням ГІС-моделі : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. техн. наук : 05.24.04 / М. Г. Кривобоков ; Київ. нац. ун-т буд-ва та архітектури – Київ, 2005. – 16 с.
11. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : наук. монографія / А. Г. Мартин – Київ : НУБіП України, 2011. – 252 с.
12. Волосецький Р. Аналіз існуючої проблеми ефективного управління земельними ресурсами в населених пунктах / Роман Волосецький // Земля і власність. – 2003. – № 2 – С. 10-13.
13. Кірічек Ю. О. Оцінка нерухомості, в тому числі земельних ділянок для цілей оподаткування / Ю. О. Кірічек, С. О. Ландо, Є. Ю.Гайдено // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури : зб. наук. праць. – Дніпропетровськ, 2012. – № 12 : Всеукр. науч.-практ. конф. «Оценка движимого и недвижимого имущества, в том числе земельных участков». – С. 7-12.
14. Драпіковський О. І. Методика і практика масової оцінки міських земель: на прикладі Києва / О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова // Український географічний журнал. – 1996. – № 3. – С. 37-43.
15. Драпіковський О. І. Вартість земель м. Києва в показниках цінової статистики / О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова // Управління сучасним містом : наук.-інформ. бюл. / Укр. акад. держ. управління при Президенті України ; Ун-т північ. Лондона. – Донецьк, 2000. – С. 24-36.
16. Губар Ю. П. Кадастрова багатофакторна оцінка міських земель : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. техн. наук : 05.24.04 / Губар Юрій Петрович ; Нац. ун-т "Львів. політехніка" – Львів, 2005. – 19 с.
17. Марченко Н. Ю. Врахування екологічних чинників при економічній оцінці міських територій: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : 08.08.01 / Н. Ю. Марченко ; Сум. держ. ун-т. – Суми, 2000. – 18 с.
18. Яхіна Т. Р. Економічна оцінка територіальних ресурсів історичних міст України (на прикладі історичного міста Полтави) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : 08.10.01 / Т. Р. Яхіна ; Харків. нац. міського госп-ва. – Харків, 2004. – 20 с.
19. Ніколайчук К. М. Удосконалення системи використання рентоутворюючих факторів у нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. техн. наук : 05.24.04 / Ніколайчук Катерина Миколаївна ; Нац. ун-т вод. госп-ва та природокористування. – Рівне, 2011. – 23 с.
20. Палеха Ю. М. Нормативна грошова оцінка земель сільських населених пунктів і селищ міського типу – нові підходи до визначення показників / Ю. М. Палеха, О. М. Патиченко // Землеустрій і кадастр. – 2013. – № 1. – С. 34-44.
21. Палеха Ю. М. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів – необхідність змін, зумовлена часом / Ю. М. Палеха // Землеустрій і кадастр. – 2012. – № 3. – С. 56-61.
22. Палеха Ю. М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін / Ю. М. Палеха, А. А. Колосюк // Землеустрій і кадастр. – 2013. – № 2. – С. 60-67.
23. Мартин А. Нормативна грошова оцінка несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році / А. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 10. – С. 20-24.

## REFERENCES

1. Kauko T. and Maurizio d'Amato, eds. *Mass appraisal methods: An international perspective for property valuers*. London: Wiley-Blackwell, 2008, 335 p.
2. Appraisal standards board. *Uniform standards professional appraisal practice (USPAP). 2014-2015 edition*. – Washington: Appraisal foundation, 2014, 370 p. Available at: <http://www.appraisertom.com/USPAP-2014-15.pdf>.
3. Gloudemans R.J. and Richard R. *Fundamentals of mass appraisal*. Kansas City: IAAO, 2011, 424 p.
4. International association of assessing officers. *Standard on mass appraisal of real property*. Kansas City: IAAO, 2013, 24 p.
5. Melnychuk O.Iu. *Vrakhuvannia inzhenerno-heolohichnykh umov pry hroshovii otsyntsi zemel naselennykh punktiv: Avtofef. dis. kand. tehn. nauk: 05.24.04* [The account of geological conditions in the urban monetary valuation: Techn. sc. candidate dissertation thesis: 05.24.04]. Kyiv, 2003, 20 p. (in Ukrainian).
6. Drapikovskiy O.I. and Ivanova I.B. *Pryntsyipy i metody otsinky miskyykh zemel v umovakh perekhodu do rynkovoi ekonomiky* [Principles and methods of urban land valuation in the transition to market economy]. *Visnyk Ukrain's'koi akademii derzhavnogo upravlinnja pri Prezidentovi Ukraini* [Bulletin of Ukrainian Academy of Government Control under the President of Ukraine]. Kyiv. 1998, no. 4, pp. 213-223. (in Ukrainian).
7. Tretiak A.M. *Hroshova otsinka zemel naselennykh punktiv* [The urban monetary valuation]. *Visnyk otsinky* [Buletin of the appraisal]. 1997, no. 3/4, pp. 15-17. (in Ukrainian).

8. Semenenko B.A., Telyzhenko A.M. and Sokolov N.A. *Pryvatyzatsiia y otsenka horodskykh terrytori* [Urban territories privatization and valuation]. Sumy: IPP «Mrija-1» LTD, 1999, 250 p. (in Russian).
9. Kilochko V.M. *Naukovo-metodychni zasady hroshovoi otsinky zemel: Avtoref. dis. na zdobuttja nauk. stupenja kand. ekon. nauk 08.08.01* [Scientific and methodological foundations of land monetary valuation: Econ. sc. candidate dissertation thesis: 08.08.01]. Kyiv, 2004, 20 p. (in Ukrainian)
10. Kryvobokov M.H. *Formalizatsiia otsinochnoho zonuvannia miskykh zemel z zastosuvanniam HIS-modeli: Avtoref. dis. kand. tehn. nauk: 05.24.04* [The formalization of the urban land zoning valuation using GIS-models: Techn. sc. candidate dissertation thesis: 05.24.04]. Kyiv, 2005, 16 p. (in Ukrainian).
11. Martyn A.H. *Rehuliuвання ринку земел в Україні* [Land market regulation in Ukraine]. Kyiv, 2011, 252 p. (in Ukrainian).
12. Volosetskyi R. *Analiz isnuiuchoi problemy efektyvnoho upravlinnia zemelnymy resursamy v naselenykh punktakh* [Analysis of the problem of effective urban land management]. *Zemlia i vlasnist* [Land and property]. 2003, no 2, pp. 10-13. (in Ukrainian).
13. Kirichek Iu.O., Lando Ie.O. and Haidenko Ie.Iu. *Otsinka nerukhomosti, v tomu chysli zemelnykh dilianok dlia tsilei opodatkuвання* [Evaluation of real estate, including land for tax purposes]. *Visnik Prydniprov's'koï derzhavnoï akademii budivnictva ta arhitekturi* [Bulletin of Prydniprov's'ka State Academy of Civil Engineering and Architecture]. Dnipropetrovsk, 2012, no. 12, pp. 7-12. (in Ukrainian).
14. Drapikovskiy O.I. and Ivanova I.B. *Metodyka i praktyka masovoi otsinky miskykh zemel: na prykladi Kyieva* [Techniques and practices of urban land mass valuation: the case of Kyiv]. *Ukrain's'kij geografichnij zhurnal* [Ukrainian geographical journal]. 1996, no 3, pp. 37-43. (in Ukrainian).
15. Drapikovskiy O.I. and Ivanova I.B. *Vartist zemel m. Kyieva v pokaznykakh tsinovoi statystyky* [Kyiv land value in terms of price statistics]. *Upravlinnia suchasnym mistom* [The modern city control]. Donetsk, 2000, pp. 24-36. (in Ukrainian).
16. Hubar I.P. *Kadastrava bahatofaktorna otsinka miskykh zemel: Avtoref. dys. kand. tekhn. nauk: 05.24.04* [Cadastral multifactorial urban land valuation: Techn. sc. candidate dissertation thesis: 05.24.04]. Lviv, 2005, 19 p. (in Ukrainian).
17. Marchenko N.Iu. *Vrakhuvannia ekolohichnykh chynnykiv pry ekonomichnii otsyntsi miskykh terytorii: Avtoref. dis. kand. ekon. nauk: 08.08.01* [Consideration of environmental factors in the economic valuation of urban areas: Techn. sc. candidate dissertation thesis: 08.08.01]. Sumy, 2000, 14 p. (in Ukrainian).
18. Yakhina T.R. *Ekonomichna otsinka terytorialnykh resursiv istorychnykh mist Ukrainy (na prykladi istorychnoho mista Poltava): Avtoref. dis. kand. ekon. nauk: 08.10.01* [Economic valuation of territorial resources historic of cities of Ukraine (for example, the historical city of Poltava): Econ. sc. candidate dissertation thesis: 08.10.01]. Kharkiv, 2004, 20 p. (in Ukrainian).
19. Nikolaichuk K.M. *Udoskonalennia systemy vykorystannia rentoutvoriuiuchykh faktoriv u normatyvni hroshovii otsyntsi zemel naselenykh punktiv: Avtoref. dis. kand. tehn. nauk: 05.24.04* [Improving the use of rent-making factors in normative monetary valuation of land settlements: Techn. sc. candidate dissertation thesis: 05.24.04]. Lviv, 2011, 18 p. (in Ukrainian).
20. Palekha Iu.M. and Patychenko O.M. *Normatyvna hroshova otsinka zemel silskykh naselenykh punktiv i selyshch miskoho typu – novi pidkhody do vyznachennia pokaznykiv* [Normative monetary valuation of urban and rural lands – new approaches to the determination of parameters]. *Zemleustrii i kadastr* [Land Management and Cadastre]. 2013, no 1, pp. 34-44. (in Ukrainian).
21. Palekha Iu.M. *Metodyka normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel naselenykh punktiv – neobkhidnist zmin, zumovlena chasom* [Methods of normative monetary urban land valuation – the need for changes due time]. *Zemleustrii i kadastr* [Land Management and Cadastre]. 2012, no 3, pp. 56-61. (in Ukrainian).
22. Palekha Iu.M. and Kolosiuk A.A. *Normatyvna hroshova otsinka zemel naselenykh punktiv: na rubikoni zmin* [Normative monetary valuation of land settlements: the Rubicon change]. *Zemleustrii i kadastr* [Land Management and Cadastre]. 2013, no. 2, p. 60-67. (in Ukrainian).
23. Martyn A. *Normatyvna hroshova otsinka nesilskohospodarskoho pryznachennia: novi metodychni pidkhody zaprovadzhuiutsia u 2013 rotsi* [Normative monetary valuation for non-agricultural purpose: a new methodological approaches implemented in 2013]. *Zemlevporiadnyi visnyk* [Land Management bulletin]. 2012, no. 10, pp. 20-24. (in Ukrainian).

Рецензент: д-р т. н., проф. О. Ю. Кірічек

Надійшла до редколегії: 17.09.2015 р. Прийнята до друку: 19.09.2014 р.