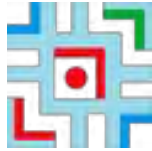


**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ  
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



**ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО  
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:  
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Матеріали II Міжнародної  
науково-практичної конференції**

*11-12 листопада 2021 року*

Київ 2021

## **СЕКЦІЯ 5.**

### **НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ТА ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ**

**Курильців Р.М.**

*д.е.н., проф.*

*Національний університет «Львівська Політехніка»*

*м. Львів, Україна*

**Разумова Д.М.**

*магістр*

*Національний університет «Львівська Політехніка»*

*м. Львів, Україна*

### **СТАНДАРТИ ТА МОДЕЛІ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ**

Для проведення оціночних робіт для фіскальних та регуляторних цілей у багатьох розвинених країнах створено системи масової оцінки земель та іншого нерухомого майна. Основна мета розроблення і створення таких систем – забезпечення оподаткування земель та іншої нерухомості на базі їх ринкової вартості. Системи масової оцінки земель також сприяють вирішенню завдань розвитку ринку земель, іпотечного кредитування, страхування нерухомості, а також інвестиційного аналізу [1].

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. Наведене вище визначення походить від SMARP (Стандарту масової оцінки нерухомого майна) [1], і його можна вважати основоположним.

За минуле століття та початок 21 століття різними установами та дослідниками була проведена робота над теоретичною побудовою та нормативним забезпеченням масової оцінки нерухомості, яка узагальнена в Таблиці 1.

Як бачимо, стандартизація діє на різних рівнях, а саме національному, міжнародному та регіональному.

**Основні стандарти масової оцінки.**

Стандарт	Інституція
Міжнародні стандарти оцінки	Рада з міжнародних стандартів оцінки (IVSC)
Єдиний стандарт професійної оціночної практики	Американський Фонд Оцінки
Стандарт Королівського інституту сертифікованих оцінювачів	Королівський інститут сертифікованих оцінювачів (RICS)

Так, Міжнародні стандарти оцінки (International Valuation Standards) розробляються Міжнародною радою по стандартах оцінки (The International Valuation Standards Council) – незалежною некомерційною організацією, яка розробляє та впроваджує загальноприйняті стандарти для оцінки активів по всьому світу в інтересах міжнародного співтовариства.

Американський Фонд Оцінки (The Appraisal Foundation) – організація, що регулює професійну оціночну діяльність на території США. Організація розробляє і впроваджує єдині стандарти та кваліфікаційні вимоги для оцінювачів нерухомості, а також надає рекомендації щодо практики використання визнаних методик оцінки для всіх ліцензованих оцінювачів.

В свою чергу, Королівський інститут сертифікованих оцінювачів (Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS), який створений в Великобританії в 1868 році, є незалежною міжнародною професійною організацією, що представляє інтереси фахівців у всіх областях нерухомості, землекористування, будівництва та розвитку інфраструктури. На сьогоднішній день RICS об'єднує понад 100 000 членів, включаючи дійсних професійних членів (MRICS і FRICS), стажистів (RICS Trainees) і студентів акредитованих курсів (RICS Students), які працюють в 146 країнах світу.

Професійні стандарти оцінки RICS, широко відомі під назвою «Червона Книга» (Red Book) доповнюють Міжнародні стандарти оцінки (IVS) і включають детальний опис і рекомендації щодо їх практичного застосування [3].

Будь-яка оцінка, чи то індивідуальна, чи масова, використовує певні моделі. До найпоширеніших моделей, які використовуються у масовій оцінці земель, належить модель, що базується на множинному регресійному аналізі та використанні геоінформаційних систем.

Аналіз множинної регресії – це статистичний метод для прогнозування вартості нерухомості на основі двох або більше інших відповідних атрибутів (незалежних змінних). Застосування аналізу множинної регресії полягає в його простоті та обчислювальних перевагах.

Велика кількість оцінювальних робіт зосереджується на аналізі множинної регресії як на базовій або порівняльній моделі, проте з використанням різних аспектів регресії.

ГІС-методи спрямовані на використанні потенціалу геоінформаційних систем в моделюванні оцінки нерухомості. Процес оцінки тут виконується за кількісним підходом із використанням просторового аналізу та просторової статистичної регресії.

У 2016 р. було запропоновано нову систему оцінки землі на основі ГІС у схемах консолідації землі з використанням автоматизованих моделей оцінки, які здатні оцінити ринкову вартість різних типів нерухомості на основі аналізу ринку та атрибутів об'єктів нерухомості.

Як бачимо, оцінка нерухомого майна є важливою передумовою функціонування та розвитку ринкових земельних відносин. Для забезпечення вищої ефективності у порівнянні зі звичайними методами оцінки у багатьох розвинених країнах створено системи масової оцінки земель та іншого нерухомого майна, оскільки вони можуть значно скоротити час і ресурси, а також забезпечити кращу надійність і прозорість процесу.

Основна мета розроблення і створення таких систем полягає у забезпечення оподаткування земель та іншої нерухомості на базі їх ринкової вартості. Система масової оцінки земель також повинна сприяти вирішенню завдань розвитку ринку земель, іпотечного кредитування та страхування нерухомості.

### **Список використаних джерел**

1. Кошель А. О. Теоретико-методологічні засади масової оцінки земель в Україні: монографія. К., 2019. 271 с.
2. IAAO. Standard on Mass Appraisal of Real Prop.; IAAO: Kansas City, MO, USA, 2017.
3. Всеукраїнська громадська організація «Асоціація фахівців оцінки» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://www.afo.com.ua>.