

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**ЛИХОГРУД ОЛЕКСАНДРА МИКОЛАЇВНА**

УДК 332.64:332.14

**ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ  
В УМОВАХ РИНКОВИХ ВІДНОСИН**

08.00.06 «Економіка природокористування  
та охорони навколишнього середовища»

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Київ – 2017

Дисертацією є рукопис

Роботу виконано в Національному університеті біоресурсів і природокористування України Міністерства освіти і науки України

**Науковий керівник** доктор економічних наук, доцент  
**Мартин Андрій Геннадійович**,  
Національний університет біоресурсів  
і природокористування України,  
завідувач кафедри землевпорядного проектування

**Офіційні опоненти:** доктор економічних наук, професор,  
член-кореспондент НААН  
**Ібатуллін Шаміль Ільдусович**,  
Національна академія аграрних наук України,  
заступник академіка-секретаря  
Відділення аграрної економіки і продовольства

кандидат економічних наук, доцент  
**Ковалишин Олександра Федорівна**,  
Львівський національний аграрний університет,  
доцент кафедри земельного кадастру

Захист відбудеться «25» квітня 2017 року о 13<sup>00</sup> годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.004.20 у Національному університеті біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Генерала Родимцева, 19, навчальний корпус № 1, кімната 97

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Національного університету біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 13, навчальний корпус № 4, кімната 41а

Автореферат розісланий «23» березня 2017 року

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

Л. В. Паламарчук

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Економічне регулювання земельних відносин є одним із визначальних факторів управління соціально-економічним розвитком країни. При цьому в умовах ринкових земельних відносин особливо важливого значення набуває грошова оцінка земель, що є базою для справляння фіскальних платежів за користування землею.

У зв'язку з відсутністю розвинутого ринку землі та нерухомості виникла необхідність використання неринкових механізмів з метою визначення ціни земель. Регуляторами земельного ринку, як частини системи ринкових відносин, є власне його закони, закони вартості, конкуренція, ціни, попит і пропозиція, а також норми права.

До найважливіших економічних регуляторів земельних відносин належить нормативна грошова оцінка земельних ділянок, що застосовується для визначення розміру податку на землю, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за землі державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Проблеми оцінки земель, у тому числі населених пунктів, завжди становили предмет досліджень світових науковців, зокрема А. А. Варламова, С. М. Волкова, Д. К. Еккерта, С. І. Кабакова, П. Ф. Лойко, А. П. Ромма, А. Сміта, Д. П. Фрідмана та інших.

Питання оцінювання та еколого-економічного використання природних ресурсів висвітлено у працях багатьох вітчизняних учених-економістів, таких як: Д. І. Бабміндра, І. К. Бистряков, В. М. Вакуленко, В. М. Геєць, Б. М. Данилишин, Ю. Ф. Дехтяренко, Д. С. Добряк, С. І. Дорогунцов, О. І. Драпіковський, Ш. І. Ібатулін, В. М. Заяць, О. П. Канащ, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, А. Г. Мартин, Ю. М. Палеха, І. А. Розумний, О. В. Степенко, А. М. Третяк, М. А. Хвесик та інших.

Методичні засади проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні розроблялися переважно на початку земельної реформи у другій половині 1990-х років і базувалися на спрощених підходах до визначення цінності територій, не завжди узгоджуючись із земельним законодавством.

Однією із найбільших проблем, пов'язаних з оцінкою земель населених пунктів згідно із загальноприйнятою методикою, є дефіцит інформації для визначення базової вартості 1 м<sup>2</sup> їх території, яка є основою для всіх подальших розрахунків. Нечіткою є процедура обчислення коефіцієнтів, що враховують функціональне використання земельної ділянки. Унаслідок цього фактично оцінюються не властивості земельної ділянки, а господарський статус землекористувача тощо.

Зазначене обумовлює значну актуальність наукових досліджень, які стосуються вдосконалення методичних засад грошової оцінки земельних ресурсів у населених пунктах в умовах ринкових земельних відносин.

### **Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.**

Дисертаційна робота безпосередньо пов'язана з науковими дослідженнями Державного підприємства Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю. М. Білоконя, зокрема темою «Розробка сучасної методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та порядку її проведення» (номер державної реєстрації 0112U006513), в межах якої здобувачем обґрунтовано особливості та підходи до визначення коефіцієнта, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф); проаналізовано відмінності вартісних показників придбання земельних ділянок та їх оренди в розрізі окремих груп населених пунктів.

**Мета та завдання дослідження.** Метою дисертаційного дослідження було здійснення комплексного теоретичного аналізу грошової оцінки земель у містобудівних системах на сучасному етапі розвитку країни, удосконалення її методичних засад та оцінка еколого-економічної ефективності механізму грошової оцінки земель населених пунктів у ринкових умовах.

Для досягнення зазначеної мети поставлено та вирішено такі завдання:

- розкрити сутність поняття цінність земельних ресурсів містобудівної системи та особливості формування земельної ренти на тлі урбанізації;
- обґрунтувати історичні передумови оцінювання земель населених пунктів України та проаналізувати відповідний світовий досвід, у тому числі щодо урбанізованих територій;
- виявити методичні та організаційні проблеми проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні;
- визначити напрями вдосконалення методичних засад грошової оцінки таких земель;
- здійснити економіко-статистичне моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу на основі даних моніторингу грошової оцінки земель населених пунктів;
- сформулювати механізм інтеграції системи оцінювання цих земель та геоінформаційної системи Державного земельного кадастру;
- виконати апробацію та оцінку ефективності вдосконаленого методичного підходу до грошової оцінки земель населених пунктів різного статусу.

*Об'єкт дослідження* – процес удосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в умовах трансформації земельних відносин.

*Предмет дослідження* – сукупність теоретико-методологічних, методичних та практичних основ і рекомендацій щодо нормативної грошової оцінки земель населених пунктів України.

**Методи дослідження.** Для досягнення поставленої мети вирішення завдань дисертаційної роботи використано загальні та спеціальні наукові методи, а саме: монографічний – для дослідження теоретичних засад грошової оцінки земель у містобудівних системах; економіко-статистичний – для моніторингу показників грошової оцінки земель населених пунктів; абстрактно-логічний – для формування організаційно-правового механізму проведення оцінки; економіко-математичний – для моделювання нормативів

капіталізованого рентного доходу; містобудівного аналізу – для дослідження цінності земельних ресурсів містобудівних систем; експертний – для обґрунтування системи коригувальних коефіцієнтів; графічний – для візуалізації моделей оцінки населених пунктів різного статусу; порівняльний – для оцінки ефективності удосконалення грошової оцінки земель; експериментальний – для економіко-математичне моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу. Теоретичну і методологічну основу дослідження становили основні закони розвитку суспільства, методи діалектичного та історичного синтезу, класичні положення економічної теорії, праці вітчизняних і зарубіжних учених у сфері економіки, оцінки земель населених пунктів, землеустрою, містобудування та соціології.

Інформаційною базою дисертаційного дослідження є законодавчі та нормативно-правові акти України щодо оцінки й оподаткування земель, регулювання земельних відносин, землеустрою, містобудування і природокористування, наукові праці вітчизняних та іноземних учених, результати авторських науково-дослідних робіт.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в удосконаленні теоретико-методологічних засад здійснення комплексного дослідження проблем нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в умовах ринкових земельних відносин, а саме:

*вперше* удосконалено методичні засади нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні з використанням інструмента моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу на основі даних моніторингу показників оцінювання, що дасть змогу виконувати таку оцінку на тлі дефіциту необхідної інформації та сформує якісну основу для всіх подальших розрахунків;

*удосконалено:*

– організаційний механізм проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, який мінімізує суспільні витрати на одержання потрібної інформації, спрощує доступ до неї, сприяє ринковому обороту земель та прав на них;

– підходи до визначення нормативної грошової оцінки земель на прикладі населених пунктів різного статусу, які, на відміну від існуючих, базуються на уніфікованій математичній моделі визначення витрат, пов'язаних з освоєнням і облаштуванням території;

– механізм інтеграції системи оцінювання земель населених пунктів в інформаційну систему Державного земельного кадастру, який базується на даних щодо їх нормативної грошової оцінки у вигляді електронного документа та наданні відповідної інформації в режимі реального часу;

*набули подальшого розвитку:*

– поняття цінність земельних ресурсів містобудівної системи як їх здатність формувати земельну ренту за рахунок задоволення потреб та інтересів окремих індивідуумів і соціальних груп населення, котрі переважно ведуть міський спосіб життя;

– методичні підходи до впровадження світового досвіду оцінювання земель населених пунктів в Україні, що полягають у ширшому використанні ринкової бази оцінки для фіскальних та регуляторних цілей;

– методичні підходи до обґрунтування нормативів капіталізованого рентного доходу на основі даних моніторингу ринку земель з використанням показників реальних ринкових цін на земельні ділянки в населених пунктах України;

– методи визначення ефективності грошової оцінки земель у населених пунктах різного статусу, які базуються на оцінці затрат, пов'язаних з оновленням та актуалізацією оціночних показників.

**Практичне значення одержаних результатів.** Основні науково-теоретичні положення й практичні рекомендації, викладені у дисертації, використовуються в діяльності Державного підприємства Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю. М. Білоконя (довідка про впровадження від 17.05.2016 р.); Національної академії державного управління при Президентові України (довідка про впровадження від 4.06.2016 р.); Асоціації «Земельна спілка України» (довідка про впровадження від 10.03.2016 р.); Національного університету біоресурсів і природокористування України у процесі викладання дисциплін «Нормативна та експертна оцінка земельних ділянок» та «Ринок землі та землеоціночна діяльність» (довідка про впровадження від 14.06.2016 р.).

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційна робота є самостійно виконаною науковою працею, в якій викладено авторський підхід до вирішення важливого наукового завдання – нормативної грошової оцінки земель населених пунктів шляхом удосконалення методичних засад її виконання в умовах ринкових земельних відносин та авторським внеском у розвиток економічної науки з питань природокористування та охорони навколишнього природного середовища. Сформульовані у дисертації теоретико-методологічні положення, висновки та пропозиції належать особисто здобувачу та є його науковим доробком.

**Апробація результатів дисертації.** Основні наукові положення та практичні результати наукових досліджень апробовано на: Міжнародній науково-практичній конференції «Opportunities and prospects of improvement of differentiation of lands in Ukraine. Research people and actual tasks on multidisciplinary sciences» (м. Лозенец, Республіка Болгарія, 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Інтеграція геопросторових даних у дослідженнях природних ресурсів» (м. Київ, 2014 р.); Всеукраїнському круглому столі, присвяченому Дню землевпорядника «Екологічні та соціально-економічні особливості управління природними ресурсами в умовах децентралізації влади» (м. Київ, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Європейські стандарти оцінки, землеустрою і кадастру: проблеми впровадження та шляхи їх реалізації в Україні» (м. Харків, 2016 р.); Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених, аспірантів та студентів «Управління земельними ресурсами України в умовах децентралізації влади: стан, проблеми і перспективи їх вирішення» (м. Київ, 2016 р.).

**Публікації.** За результатами дисертаційного дослідження опубліковано 13 наукових праць, з яких 5 статей у наукових фахових виданнях України, стаття у науковому фаховому виданні України, включеному до міжнародних наукометричних баз даних, 2 статті в іншому виданні та 5 тез наукових доповідей.

**Структура та обсяг дисертації.** Дисертаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації становить 286 сторінок комп'ютерного тексту, у тому числі 20 таблиць і 15 рисунків. Список використаних джерел налічує 181 найменування.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертації, визначено мету та завдання, об'єкт і предмет дослідження, його наукову новизну та практичне значення одержаних результатів, відображено їх апробацію, особистий внесок здобувача.

У першому розділі **«Теоретичні засади грошової оцінки земель у містобудівних системах»** розкрито теоретичні основи земельної ренти та особливості її формування в умовах урбанізації; розглянуто проблему цінності земельних ресурсів містобудівних систем та підходи до її визначення за ринкових обставин. Проаналізовано світовий досвід оцінки земель у межах урбанізованих територій та історичні передумови їх оцінювання в населених пунктах України. Досліджено питання приватизації і розмежування земель державної та комунальної власності як передумови вдосконалення підходів до їх оцінки.

Обґрунтовано, що земельна рента в умовах урбанізації має три джерела: природне (родючість ґрунту, сприятливий клімат, корисні копалини тощо); забезпеченість земель комунальним обслуговуванням; виробнича (підприємницька) діяльність на окремій земельній ділянці. З'ясовано, що закономірності формування земельної ренти на урбанізованих територіях аналогічні тим, котрі властиві сільському господарству, а їх специфіка полягає в тому, що землі в населених пунктах розглядаються як просторовий базис забезпечення життєдіяльності.

Головною і надзвичайно актуальною проблемою сьогодні визначено наближення показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів до ринкової бази оцінювання, що є перехідним етапом до їх повноцінної масової оцінки.

За результатами вивчення поняття розселення обґрунтовано, що воно є історичною формою територіальної організації життя населення та включає систему розміщення продуктивних сил на території країни, міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів. В Україні виділено два види розселення: міське, обумовлене розвитком міст і селищ міського типу, та сільське, пов'язане з різними сільськими поселеннями. Станом на 2015 р.

населені пункти України налічують: 460 міст, 885 селищ міського типу, 28 388 сільських населених пунктів.

Установлено, що урбанізація – це процес просторової концентрації населення й виробництва в порівняно нечисленних ареалах і центрах переважного розвитку, поширення багатьох ознак міського способу життя на всі поселення. Її характер трансформується у процесі науково-технічного прогресу, зокрема провідною формою стає розвиток не окремих міст, а агломерацій.

Як особливі розглянуто випадки переважання одного виду діяльності в містах унаслідок того, що місто виникло саме для його обслуговування. Наприклад, навколо заводів і шахт утворювалися промислові селища – Маріуполь, Юзівка (нині Донецьк), Каменське (нині Дніпродзержинськ). Мешканці міст повинні зважати на ринковий механізм ціноутворення при виборі житла або місць діяльності, що часто призводить до різко контрастної структури міста. Таким чином воно може виконувати одну або кілька головних функцій, серед яких, зазвичай, розрізняють такі: центри обробної промисловості; гірничодобувні; торговельні або складські; транспортні; адміністративні, політичні чи військові; рекреаційні (туризм, оздоровниці і курорти, міста для осіб, які віддалені від ділових центрів); культурні, університетські й навіть релігійні.

Наголошено на важливій ролі вичерпної класифікації населених пунктів за ознаками, які певним чином можуть вплинути на вартість земель у їх межах.

З'ясовано, що з використанням порівняно складних методів можна сформулювати класифікації міст за їх функціями, уточнити й виміряти базу і містоутворюючу зайнятості, доповнивши це поняття просторовою ієрархією видів діяльності, розміщенням населення і підприємств. Запропоновано класифікацію міських населених пунктів. Наступним важливим етапом дослідження значення містобудівних систем виділено території населених пунктів різних видів функціональної діяльності.

Доведено необхідність визначення у процесі оцінки земель населених пунктів факторів навколишнього середовища і нерухомості, які в остаточному підсумку впливають на її вартість.

Виходячи з практики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів із застосуванням ГІС-технології, виділено чотири основні етапи її проведення (рис. 1).

Акцентовано увагу на необхідності здійснення у процесі оцінки нерухомості аналізу економічної ситуації не тільки на ринку відповідних об'єктів, а й району, міста і регіону місця їх розміщення.

Визначено, що містобудівними принципами, відповідно до яких створюється територіально-планувальна організація міських населених пунктів і які мають найбільший вплив на вартість їх земель, є: функціональне зонування; формування міста як єдиного утворення; створення системи взаємопов'язаних громадських центрів, кожен з яких має свої функції (загальноміський центр, центр планувального (житлового) району, центри промислових районів і зон відпочинку, центри місцевого значення:



мікрорайонні, квартальні); створення раціональної транспортно-планувальної організації міста, тобто вулично-дорожньої мережі, що забезпечує зручні й короткі пішохідні та транспортні зв'язки між усіма функціональними зонами населеного пункту; формування населеного пункту як структури, що розвивається; урахування взаємозв'язків міста в системі розселення, коли населений пункт розглядається як частина системи населених місць; комплексність, що полягає у спільному врахуванні основних чинників містобудівного планування розвитку населеного пункту – соціальних, екологічних, економічних, естетичних і технічних.

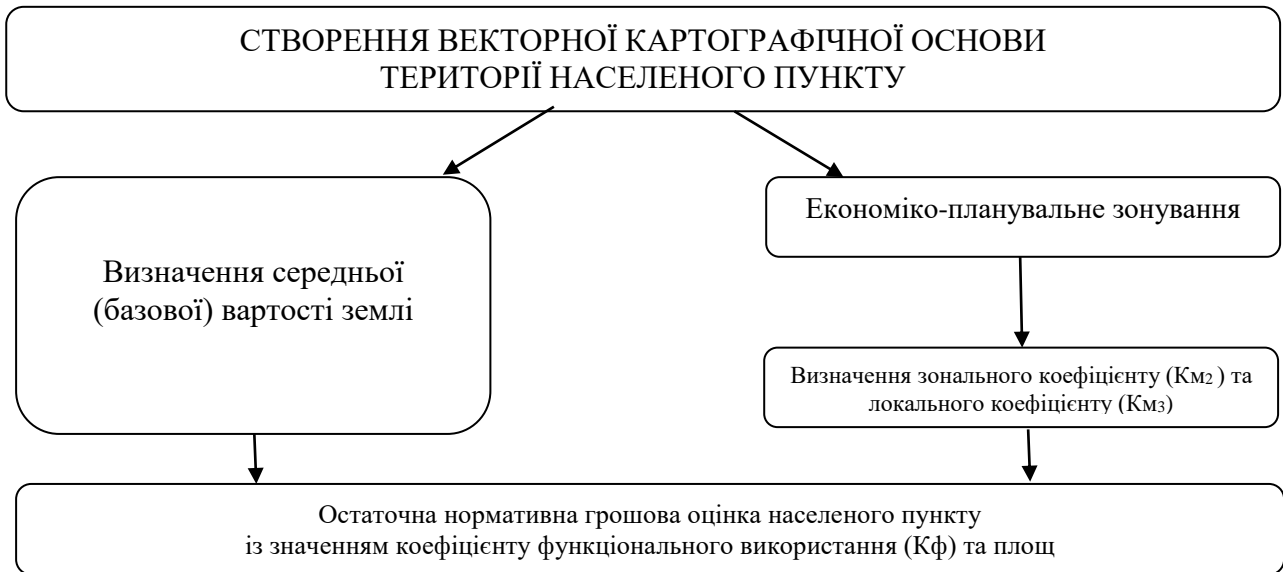


Рис. 1. Етапи нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (розроблено автором)

Продемонстровано, що в розвинених країнах здійснюється стратегічне планування розвитку міст, яке спрямоване на вдосконалення інфраструктури (будівель й інженерних комунікацій) та покращення стану навколишнього природного середовища, зокрема у процесі видачі дозволів на зміну характеру землекористування. Як правило, таке планування приводить до підвищення якості умов проживання, а отже, і вартості нерухомості, насамперед, земельних ділянок. Це, у свою чергу, обумовлює збільшення податкових й орендних платежів, стимулює оптимізацію землекористування і подальший розвиток інфраструктури міста.

З'ясовано, що грошовій оцінці земель населених пунктів в Україні передувала комплексна економічна оцінка їх території (КЕОТ), започаткована в кінці 1980-х років. Із застосуванням такого оцінювання вводилася плата за користування міськими землями, у результаті чого збільшувалися надходження до бюджету міста. Намагання запровадити КЕОТ в умовах соціалістичної економіки – це перші спроби трансформації земельних відносин на ринкових засадах. Протягом 1991–1995 рр. в Україні відбулася зміна нормативно-правової бази оцінювання земель, що завершилась запровадженням методики їх грошової оцінки, яка в подальшому отримала назву нормативної.

Із поступовим завершенням процесів масової приватизації земель, а також розмежуванням земель державної та комунальної власності 2013 року виникла необхідність удосконалення методичних засад їх нормативної грошової оцінки на принципах достовірності, об'єктивності й незалежності, адже існуюча методика базувалася на неринкових даних, а оціночні показники не відповідали реальній ринковій вартості нерухомості.

У другому розділі **«Удосконалення методичних засад нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні»** проаналізовано проблеми грошової оцінки земель населених пунктів в Україні, зокрема її інформаційне та методичне забезпечення, застосування оціночних показників для фіскальних і регуляторних цілей. Розкрито особливості організації процесу моніторингу показників їх грошової оцінки. Запропоновано напрями вдосконалення методичних засад останньої, що передбачають визначення нормативів капіталізованого рентного доходу на основі економіко-статистичного моделювання, обґрунтування системи коригувальних коефіцієнтів та оновлення організаційно-правового механізму проведення оцінки.

Визначено, що нормативна грошова оцінка земель населених пунктів в Україні, з одного боку, є невід'ємною складовою Державного земельного кадастру, а з іншого – дані кадастру – це головне джерело інформації для виконання такого оцінювання. Таким чином, процес грошової оцінки земель передбачає, що орган, котрий здійснює ведення Державного земельного кадастру, відіграє роль одночасно основного споживача результатів землеоціночних робіт та постачальника інформації, необхідної для її здійснення.

Аргументовано необхідність підбору достовірної та актуальної вихідної інформації у процесі грошової оцінки. За результатами аналізу практики складання технічної документації із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів з'ясовано, що розробники використовують як вихідну інформацію дані Державного земельного кадастру щодо зовнішніх меж населених пунктів та інших адміністративно-територіальних утворень, індексні кадастрові карти, різні тематичні карти, які входять до складу містобудівної документації (територіальних зон, зон впливу локальних факторів, радіоактивного забруднення, агровиробничих груп ґрунтів тощо), довідки органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств та балансо-утримувачів об'єктів комунальної інфраструктури.

Наголошено, що наразі важливе значення у формуванні інформаційної бази грошової оцінки земель мають сучасні комп'ютерні технології, геоінформаційні системи та автоматизовані банки і бази даних, які надають виконавцеві широкі можливості для узагальнення й опрацювання значних масивів статистичних даних, геоінформаційного моделювання, а також автоматизації процесу визначення землеоціночних показників.

Створену в Україні впродовж останніх десятиріч нормативно-методичну базу грошової оцінки населених пунктів охарактеризовано як комплексну, адже процес оцінювання врегульований на рівні законодавчих актів, методик,

порядків та документів у галузі стандартизації. Одночасно виявлено недоліки чинної нормативної бази такого оцінювання, зокрема повторюваність (неточність) актів вищої юридичної сили, окремі колізії та нечіткі формулювання, ускладнений доступ учасників земельних відносин до результатів оцінки.

Одним із найголовніших завдань нормативної грошової оцінки земель визначено встановлення обґрунтованих фіскальних платежів за користування земельними ділянками. Періодична актуалізація показників оцінки, згідно з чинним Податковим кодексом України, здійснюється методом індексації, причому коефіцієнт останньої фактично з 2012 р. прирівнюється до індексу споживчих цін за попередній рік. Теоретично доведено недоцільність такого підходу, адже рентний дохід від використання земель безпосередньо не пов'язаний з індексом споживчих цін, особливо в умовах фінансово-економічної кризи. При цьому високі показники зазначеного індексу протягом 2014–2016 рр. (від 12,4 до 43,3 % за рік) призвели до стрімкого зростання податкових зобов'язань щодо сплати земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності на тлі суттєвого скорочення індексу промислового виробництва (до 17,2 % щорічно).

Таким чином, індексацію нормативної грошової оцінки на базі індексу споживчих цін (індексу інфляції) визнано недосконалою в умовах ринкових земельних відносин, оскільки вона спричиняє подальше викривлення оціночних показників земель населених пунктів. Зважаючи на це, запропоновано здійснювати індексацію грошової оцінки земель населених пунктів на базі індексів зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт та продукції промислового виробництва, що більшою мірою відповідатиме реальним змінам вартості витрат, пов'язаних з освоєнням та облаштуванням території населених пунктів.

З'ясовано, що у 2013 році повністю завершено роботи з первинної нормативної грошової оцінки земель усіх населених пунктів України, а також здійснено моніторинг відповідних оціночних показників (табл. 1).

На основі економіко-статистичного аналізу наведених даних визначено середні, максимальні та мінімальні величини середньої (базової) вартості земель населених пунктів по кожному регіону України станом на 1 січня 2016 р., а також виявлено як регіональні відмінності, так і проблеми, пов'язані з оцінкою земель.

Так, найбільшу середню (базову) вартість 1 м<sup>2</sup> земель зафіксовано у м. Київ (686,46 грн), найменшу – у селі Яблунівське Прилуцького району Чернігівської області (0,12 грн).

Проаналізувавши середні показники оцінки в розрізі областей (рис. 2), обґрунтовано висновок про те, що найвищі вони в Автономній Республіці Крим, Одеській та Київській областях. Однією із причин таких регіональних диспропорцій визначено відмінності підходів до розрахунку витрат на освоєння та облаштування території, які застосовують виконавці землеоціночних робіт у різних регіонах України (зокрема, довідкових даних або укрупнених показників відновної вартості).

**Фрагмент бази даних показників грошової оцінки земель населених пунктів Баришівського району Київської області\***

Код КОАТУУ	Населений пункт		Назва місцевої ради	Рік останнього проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту	Рішення про затвердження технічної документації	
	статус	назва			дата	номер
3220255100	Селище міського типу	Баришівка	Баришівська сільська рада	2010	22.12.2010	23-02-06
3220255102	Село	Пасічна	Баришівська сільська рада	2010	22.12.2010	23-02-06
3220255104	Село	Швачиха	Баришівська сільська рада	2010	22.12.2010	23-02-06
3220280401	Село	Бзів	Бзівська сільська рада	2010	11.11.2010	08-01-06
3220280801	Село	Веселинівка	Веселинівська сільська рада	2013	21.05.2013	202-20-VI
3220281703	Село	Борщів	Волошинівська сільська рада	2010	07.03.2011	47-06-06

Примітка. \* дані Держгеокадастру 2016 р. Останню нормативно-правову оцінку земель проведено у 2010 році

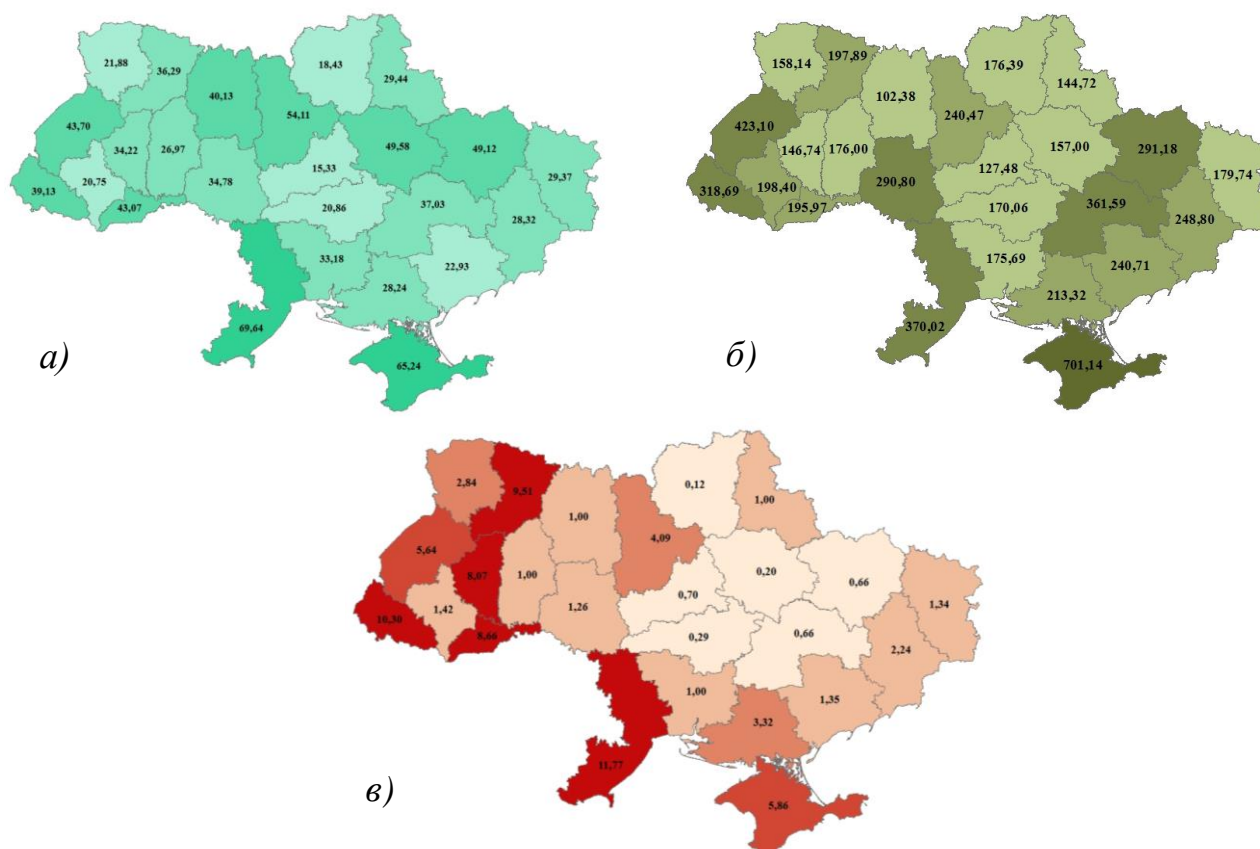


Рис. 2. Розподіл статистичних значень показників середньої (базової) вартості земель населених пунктів на території України, грн/м<sup>2</sup>: а – середні, б – максимальні, в – мінімальні.

Доведено, що економічна сутність оцінки земельної ділянки полягає у визначенні її поточної цінності на основі розрахунку сукупного доходу, який вона здатна принести в майбутньому протягом часу окупності вкладеного капіталу. Разом з тим цілком очевидно, що для населених пунктів з різними умовами показник нормативного рентного доходу буде диференціюватися.

Згідно з результатами статистичного аналізу факторів, які впливають на формування вартісних характеристик земель, виявлено, що найбільш дієвим є розмір населеного пункту. Це відображено у Податковому кодексі України, враховується впродовж більше як 18 років (з часу набуття чинності Закону України «Про плату за землю») і є цілком виправданим.

Для уточнення показників рентного доходу в ході дослідження застосовано як прямі розрахунки, так і методи експертної оцінки окремих груп показників та рівня їх впливу на її значення. Обґрунтовано, що отриманий після коригування усереднений показник базової вартості земель населених пунктів 6,5 грн/м<sup>2</sup> може використовуватися як основа для подальшої диференціації залежно від характеристик населеного пункту.

Для розрахунку величини коефіцієнта, який характеризує функціональне використання земельної ділянки ( $K\phi$ ), для окремої ділянки запропоновано застосовувати підхід, згідно з яким вона визначається за Класифікатором видів цільового призначення (КВЦПЗ) у зв'язку з тим, що тільки такий підхід дасть змогу об'єктивно підійти до обчислення вартості цієї ділянки на підставі виключно земельно-кадастрових даних. Таким чином, кожному виду цільового призначення за КВЦПЗ присвоєно власне числове значення  $K\phi$ .

З метою удосконалення діючого організаційно-правового механізму проведення оцінки рекомендовано вносити дані нормативної грошової оцінки земель населених пунктів до програмного комплексу «Національна кадастрова система», яка функціонує з 1 січня 2013 року на виконання Закону України «Про Державний земельний кадастр», яким передбачено його ведення в інформаційній (автоматизованій) системі. Необхідно також забезпечити доступність даних щодо грошової оцінки земель населених пунктів громадянам та юридичним особам в електронній формі на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що здійснює ведення Державного земельного кадастру.

У третьому розділі «**Еколого-економічна ефективність удосконалення механізму грошової оцінки земель населених пунктів**» здійснено економіко-математичне моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу на землях населених пунктів, запропоновано напрями інтеграції системи їх оцінювання в інформаційну систему Державного земельного кадастру. Виконано апробацію та оцінку ефективності вдосконалення грошової оцінки земель населених пунктів різного статусу. Обґрунтовано перспективи покращення методики визначення нормативів капіталізованого рентного доходу на основі даних моніторингу ринку земель.

Доведено, що для аналізу укрупнених показників базової вартості земель населених пунктів доцільно використовувати основні положення математичної статистики. Багатофакторний кореляційно-регресійний аналіз дає змогу

оцінити ступінь впливу на досліджуваний результативний показник кожного введеного у модель фактору при фіксованому середньому рівні інших чинників. Важливою умовою цього визначено відсутність функціонального зв'язку між усіма факторами.

З'ясовано, що значна частина установ та організацій, які експлуатують або утримують інфраструктуру населених пунктів, наразі є приватними і не зобов'язані надавати інформацію про вартість власних основних засобів. Зокрема, стаття 19 Господарського кодексу України забороняє вимагати від суб'єктів господарювання, відокремлених підрозділів юридичних осіб, виділених на окремий баланс, подання статистичної інформації та інших даних, не передбачених законом або з порушенням законодавчо встановленого порядку. Таким чином, у сучасних умовах виконавці землеоціночних робіт постійно стикаються із проблемою неможливості отримання об'єктивних вихідних даних щодо витрат на облаштування території у розрахунку на 1 м<sup>2</sup> (гривень). Тому вирішити проблему надзвичайної розрізненості вихідних даних для проведення нормативної грошової оцінки можливо лише шляхом моделювання величини цих витрат.

Математично завдання зводиться до пошуку аналітичного виразу, котрий якнайкраще відобразить зв'язок факторних ознак з результативною, тобто функціональної залежності між витратами, пов'язаними з освоєнням та облаштуванням території в розрахунку на 1 м<sup>2</sup> (Y), та різноманітними характеристиками населеного пункту, які мають кількісний вимір ( $X_1, X_2, \dots, X_n$ ):

$$Y = f \times (X_1, X_2, X_3, \dots, X_n). \quad (1)$$

Таким чином, виникає потреба визначення на основі даних моніторингу нормативної грошової оцінки населених пунктів для кожного регіону формули впливу вихідних даних на нормативну грошову оцінку 1 м<sup>2</sup> їх землі (базову вартість), що можливо із застосуванням кореляційно-регресійного аналізу та моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу.

Обґрунтовано, що залежно від регіонів перелік коефіцієнтів, які впливають на результуючу ознаку, може відрізнятись. Наприклад, для Волинської області (табл. 2) до таких показників належать: площа населеного пункту, кількість населення в ньому, регіональний коефіцієнт, що враховує кількість населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції з високим ступенем кореляції.

Таблиця 2

**Кореляційний зв'язок змінних величин із залежною середньою (базовою) вартістю 1 м<sup>2</sup> земель населених пунктів Волинської області\***

Показник	Коефіцієнт кореляції
Площа населеного пункту	0,827528
Кількість населення	0,868934
Регіональний коефіцієнт	0,849748

Примітка. \* розроблено автором

Виявлено, що для населених пунктів, прилеглих до прибережної смуги Чорного та Азовського морів, вагоме значення матиме коефіцієнт, який визначає статус курорту й зони рекреації; тих, котрі розташовані в межах території, постраждалої внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, – коефіцієнти, що враховують входження до зони радіаційного забруднення. Величина результуючого показника значною мірою залежить також від площі населеного пункту.

Таким чином, визначена в результаті моделювання формула дасть змогу значно спростити обчислення базової вартості земель населених пунктів України.

Наголошено на важливості опублікування даних нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, зокрема окремих земельних ділянок, на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, який здійснює ведення Державного земельного кадастру, на рівні з інформацією щодо кадастрового номера, власника, цільового призначення та площі.

Запропоновано використовувати разом з існуючими інструментами візуалізації Державного земельного кадастру нові, за допомогою яких можна визначати вартість та податок з будь-якої території населеного пункту на основі даних офіційного веб-сайту, що суттєво полегшить роботу оцінювачів, землевпорядників, податківців та інших суб'єктів, які мають використовувати земельно-оціночну інформацію.

Розроблено алгоритм процесу нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (рис. 3).



Рис. 3. Удосконалення процесу нормативної грошової оцінки земель населеного пункту (розроблено автором)

Обґрунтовано, що вдосконалений процес нормативної грошової оцінки земель сприяє мінімізації корупційних ризиків та значної кількості бюрократичних дій. Доведено доцільність збереження функцій центрального органу виконавчої влади щодо контролю якості поновлення даних виключно автоматизованим шляхом перевірки топологічних неточностей і структурних невідповідностей.

З метою проведення апробації та оцінки ефективності вдосконалення грошової оцінки земель на основі змодельованих показників нормативів капіталізованого рентного доходу обрано чотири населені пункти різного статусу, а саме: м. Дніпро, м. Щастя Луганської області, селище міського типу Кирилівка та село Лиманське Запорізької області (рис. 4).

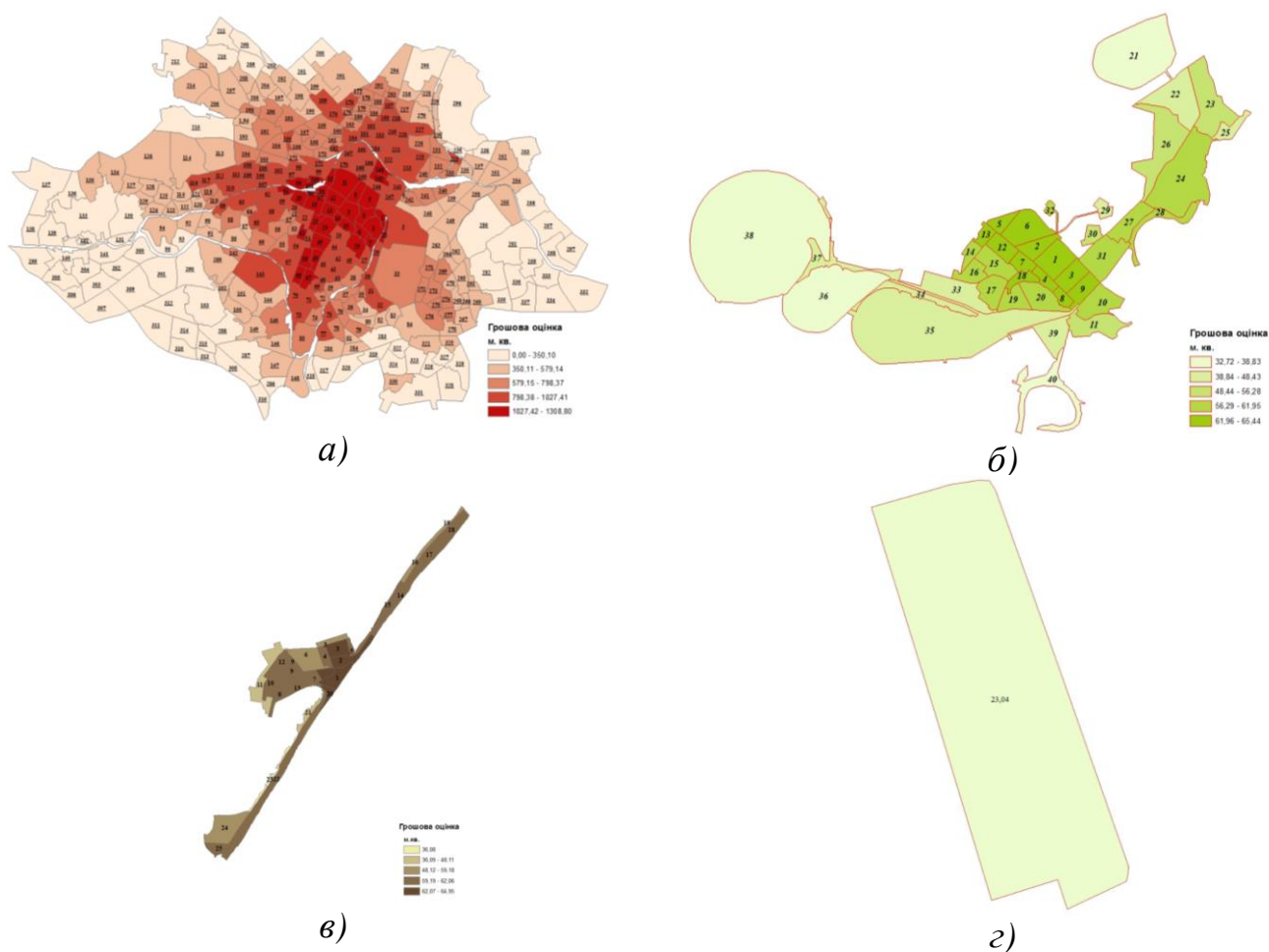


Рис. 4. Розподіл економіко-планувальних зон та грошової оцінки за результатами моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу: а – м. Дніпро; б – м. Щастя; в – с.м.т. Кирилівка; з – с. Лиманське

На основі економіко-математичного моделювання розраховано показник середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель м. Дніпро у розмірі 261,97 грн, зважаючи на коефіцієнт індексації 327,20 грн/м<sup>2</sup>; м. Щастя Луганської – відповідно 34,93 і 43,63; с.м.т. Кирилівка Запорізької області – 38,52 і 48,11; с. Лиманське Запорізької області – 18,45 і 23,04 грн/м<sup>2</sup> (табл. 3).



**Розрахунок земельного податку для окремої ділянки  
в населених пунктах різного статусу\***

Варіант оцінки	Середня (базова) вартість 1 м <sup>2</sup>	Км <sub>2</sub>	Кф	Км	Податок (1 %), грн/м <sup>2</sup>
<i>м. Дніпро</i>					
«Діпромiсто» (2012 р.)	306,35	4,00	0,98	2,50	30,02
Модельоване значення	327,20	4,00	0,98	2,50	32,07
<i>м. Щастя</i>					
«Діпромiсто» (2013 р.)	91,37	1,41	0,91	0,82	0,96
Модельоване значення	61,52	1,41	0,91	0,82	0,65
<i>смт Кирилівка</i>					
«Діпромiсто» (2012 р.)	41,01	1,33	1,359	2,5	1,85
Модельоване значення	48,11	1,33	1,359	2,5	2,17
<i>с. Лиманське</i>					
«Діпромiсто» (2012 р.)	12,22	1	1	–	0,12
Модельоване значення	23,04	1	1	–	0,23

Примітка. \* розроблено автором

Різниця становить: 4 844,21 грн/рік додаткових фіскальних коштів для м. Дніпро з окремої земельної ділянки комерційного використання площею 2 370,78 м<sup>2</sup>; 1 973,29 і 6 283,06 – м. Щастя; 26,18 і 81,6 – смт Кирилівка та 275,91 грн/рік з площі 81,6 м<sup>2</sup> для с. Лиманське відповідно.

Визначено економію коштів для бюджетів цих населених пунктів у розмірі: м. Дніпро – 1 124,718 тис. грн; м. Щастя – 37,836; смт Кирилівка – 48,48; с. Лиманське – 2,622 тис. грн (табл. 4).

**Економічна ефективність упровадження пропонованої методики  
в містах різного статусу\***

Населений пункт	Загальний обсяг коштів для розроблення технічної документації щодо нормативної грошової оцінки населених пунктів, тис. грн	Коефіцієнт трансформації вартості, який ураховує 40 % економії коштів	Скоригований обсяг коштів, які необхідно витратити для розроблення технічної документації, тис. грн
м. Дніпро	1 874,53	0,6	1 124,718
м. Щастя	63,06	0,6	37,836
смт Кирилівка	80,80	0,6	48,48
с. Лиманське	4,37	0,6	2,622

Примітка. \* розроблено автора

За результатами дисертаційного дослідження сформовано показники загального обсягу кошторисної вартості технічної документації щодо нормативної грошової оцінки населених пунктів для кожної області України (рис. 5).

За результатами розрахунків (див. табл. 4) визначено загальний обсяг економії коштів від упровадження запропонованої методики розрахунку

середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населених пунктів, як різницю між дійсним та обрахованим значенням, що становить 890 902,1 – 534 541,23 = 356 360,82 тис. грн.



Рис. 5. Обсяг кошторисної вартості технічної документації з нормативної грошової оцінки населених пунктів по регіонах, тис. грн (розроблено автором)

Таким чином, з'ясовано, що найбільший розмір економії на складання документації нормативної грошової оцінки земель матимуть населені пункти Хмельницької і Луганської областей.

Обґрунтовано, що важливим та невід'ємним елементом ринків нерухомості європейських країн є наявність постійно оновлюваної статистичної інформації про основні параметри ринку, що дасть змогу відстежувати динаміку і поточний стан ринку земель, аналізувати проблеми та перспективи його розвитку. Тому доведено доцільність автоматизованого моніторингу і формування цих даних у процесі виникнення речових прав на нерухоме майно.

З'ясовано, що запропоноване удосконалення підходів до нормативної грошової оцінки земель населених пунктів сприятиме суттєвому підвищенню рівня об'єктивності землеоціночних показників, адже як її завищення, так і заниження призводить до того, що в першому випадку територія втрачає інвестиційну привабливість а в другому – стимули до раціонального використання земель. Рекомендовані показники такого оцінювання доцільно використовувати в перспективі не лише для фіскальних цілях але й в процесах управління нерухомим майном державної та комунальної власності.

## ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення і вирішення важливого науково-прикладного завдання – поглиблення теоретико-методологічних засад та розроблення нових пропозицій щодо вдосконалення грошової оцінки земель населених пунктів в умовах ринкових відносин. За результатами виконаних досліджень сформульовано такі висновки:

1. Доведено необхідність перерозподілу земельної ренти, що утворюється в межах урбанізованих територій, у загальних інтересах їх мешканців для забезпечення повноцінного функціонування міського господарства, а також розвитку міської інфраструктури через фіскальну систему. З'ясовано, що використання спрощених нормативних підходів до визначення цінності міських земель спричиняє невідповідність фактичного розміру плати за землю реальній земельній ренті. Це, у свою чергу, в одних випадках, призводить до надмірного оподаткування, а в інших – позбавляє місцеву громаду додаткових ресурсів розвитку. У зв'язку з ігноруванням реального розміру земельної ренти в умовах урбанізації виникають економічні та фіскальні диспропорції у міському землекористуванні.

2. Обґрунтовано, що в умовах завершення ринкової трансформації економіки України основними факторами, які визначають цінність земельних ресурсів у межах містобудівних систем, є такі: фізичні (якість навколишнього природного середовища, місце розташування земельних ділянок), економічні, соціальні та адміністративні (юридичні, політичні), а їх цінність загалом, – кількість населення, адміністративне значення та роль у системі розселення, господарське спрямування економічного комплексу та природні умови.

3. З'ясовано, що в розвинених країнах оцінка земель у межах урбанізованих територій переважно передбачає застосування методів масової оцінки нерухомості. У процесі останньої масові дані щодо ринкової вартості окремих земельних ділянок певного виду функціонального використання через математичну модель трансформуються в оціночну вартість базової земельної ділянки основного виду використання, яка в подальшому стає базою оподаткування.

4. Визначено, що в Україні історично сформовані передумови для здійснення грошової оцінки земель населених пунктів, початком якої вважається комплексне економічне оцінювання їх територій, яке 1995 року еволюціонувало в нормативне й здійснюється дотепер. У 2013 році повністю завершено процес грошової оцінки земель населених пунктів, однак близько 3 % із них потребує її щорічного оновлення.

5. Доведено, що індексація нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на базі індексу споживчих цін, яка в період 1996–2016 рр. становила 433,5 %, не відповідає реальним умовам формування земельної ренти в межах населених пунктів. Аргументовано більшу об'єктивність індексу вартості будівельно-монтажних робіт та продукції промислового виробництва, що характеризує реальні зміни обсягів витрат, пов'язаних з освоєнням та облаштуванням території населених пунктів.

6. Удосконалено методичні засади грошової оцінки земель населених пунктів, які передбачають покращення визначення їх базової вартості на основі статистичного аналізу масиву даних щодо нормативної грошової оцінки цих земель та факторів, які найбільшою мірою впливають на досліджуваний показник.

7. На основі моніторингу даних грошової оцінки земель населених пунктів шляхом економіко-статистичного моделювання запропоновано уніфіковану формулу розрахунку нормативів капіталізованого рентного доходу, яка дає змогу гранично спростити процедуру їх нормативної грошової оцінки, а також підвищити її об'єктивність. Така формула розкриває залежність між характеристиками населеного пункту, від яких залежить цінність його земель, та нормативом капіталізованого рентного доходу. Застосування цього підходу сприятиме поглибленню обґрунтованості результатів оцінки, а також її виконанню та доступу до показників оцінювання.

8. Виявлено недосконалість сучасного інформаційного забезпечення грошової оцінки земель через обмежений характер застосування сучасних інформаційних технологій та засобів комунікації у процесі її здійснення та доступу до її результатів. Методичне забезпечення такого оцінювання, яке практично не змінювалось з 1996 року, потребує ширшого впровадження технологій автоматизованої обробки вихідної інформації, моніторингу показників нормативної грошової оцінки та їх надання для землевласників (землекористувачів) через систему Державного земельного кадастру, коригування нормативних показників відповідно до ринкових умов.

9. Запропоновано повністю інтегрувати систему грошової оцінки земель населених пунктів в інформаційну систему Державного земельного кадастру, що дасть змогу значно мінімізувати корупційні ризики та запобігти бюрократичним процедурам. Теоретично доведено, що збирання, обробка, формування та надання даних про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів має здійснюватися в електронній формі за допомогою програмного забезпечення національної кадастрової системи.

10. В результаті апробації розробленої економіко-математичної моделі розрахунку базової вартості земель населених пунктів різного статусу виявлено її недооцінку в м. Дніпро, смт Кирилівка та с. Лиманське й одночасне завищення у м. Щастя. Щодо сучасного рівня інженерного облаштування території, у м. Дніпро він виявився заниженим, а у м. Щастя грошова оцінка не відповідає реальному стану.

11. Розраховано економічну ефективність упровадження нових методичних підходів до нормативної грошової оцінки земель досліджуваних населених пунктів, зокрема щодо розроблення технічної документації для місцевих органів влади, яка загалом в Україні становитиме 356,4 млн гривень.

## **СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

### **Статті в наукових фахових виданнях України:**

1. Лихогруд О. М. Актуальні питання щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів // Землепорядний вісник. 2015. № 3. С. 30–34.

2. Лихогруд О. М. Земельна рента та особливості її формування в умовах урбанізації // Формування ринкових відносин в Україні. 2016. № 2. С. 123–126.

3. Лихогруд О. М. Наукові підходи до визначення цінності земельних ресурсів містобудівних систем у ринкових умовах // Агросвіт. 2016. № 6. С. 62–68.

4. Лихогруд О. М. Зарубіжний досвід оцінки земель у межах урбанізованих територій // Формування ринкових відносин в Україні. 2016. № 3. С. 78–82.

5. Лихогруд О. М. Історичні аспекти формування процесу оцінювання земель населених пунктів в Україні // Глобальні та національні проблеми економіки. 2016. № 10. С. 637–642.

**Стаття в науковому фаховому виданні України,  
включеному до міжнародних наукометричних баз даних**

6. Лихогруд О. М. Особливості удосконалення нормативної грошової оцінки населених пунктів в сучасних умовах // Збалансоване природо-користування. 2015. № 3. С. 26–30.

**Статті в інших наукових виданнях:**

7. Лихогруд О. М. Земельне законодавство Швеції та можливості використання досвіду реєстрації земель в Україні // Містобудування та територіальне планування. 2012. Вип. 44. С. 431–438.

8. Лихогруд О. М. Проблеми розмежування земель державної та комунальної власності в Україні // Містобудування та територіальне планування. 2012. Вип. 46. С. 347–354.

**Тези наукових доповідей:**

9. Lychogrud A. N. Opportunities and prospects of improvement of differentiation of lands in Ukraine // Research people and actual tasks on multidisciplinary sciences, Lozenec, Bulgaria, 12–16 June 2013. Lozenec, 2013. P. 220–223

10. Лихогруд О. М. Нормативна грошова оцінка земель як сфера впровадження ГІС-технологій // Інтеграція геопросторових даних у дослідженнях природних ресурсів: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 27–28 листопада 2014 року: тези доповіді. К., 2014. С. 94–96.

11. Лихогруд О. М. Особливості оцінки земель в межах урбанізованих територій // Екологічні та соціально-економічні особливості управління природними ресурсами в умовах децентралізації влади: круглий стіл, м. Київ, 19 березня 2015 року: тези доповіді. К., 2015. С. 5.

12. Лихогруд О. М. Особливості формування земельної ренти в умовах урбанізації // Управління земельними ресурсами України в умовах децентралізації влади: стан, проблеми і перспективи їх вирішення: Всеукраїнська науково-практична конференція, м. Київ, 27–28 листопада 2015 року: тези доповіді. К., 2015. С. 94–96.

13. Лихогруд О. М. Особливості визначення цінності земельних ресурсів містобудівних систем у ринкових умовах // Потенціал економіка країни: сучасний стан, розвиток та управління: Міжнародна науково-практична конференція, м. Львів, 17–18 червня 2016 року: тези доповіді. Львів, 2016. С. 22–25.

## АНОТАЦІЯ

**Лихогруд О. М. Грошова оцінка земель населених пунктів в умовах ринкових відносин.** – На правах рукописи.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук зі спеціальності 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища». – Національний університет біоресурсів і природокористування України, Київ, 2017.

У дисертаційному дослідженні виконано комплексний теоретичний аналіз грошової оцінки земель у містобудівних системах на сучасному етапі розвитку країни. Удосконалено її методичні засади та визначення еколого-економічної ефективності механізму такої оцінки земель населених пунктів у ринкових умовах. Проаналізовано теоретичні основи земельної ренти й особливості її формування на тлі урбанізації. Досліджено питання цінності земельних ресурсів містобудівних систем та підходи до її визначення в умовах ринку. Досліджено світовий досвід оцінки земель у межах урбанізованих територій та історичні передумови оцінювання земель населених пунктів в Україні. Розглянуто питання приватизації земель і їх розмежування на державну та комунальну власність як передумову вдосконалення підходів до їх оцінки.

Розглянуто проблемні аспекти грошового оцінювання земель населених пунктів, зокрема його інформаційне та методичне забезпечення, застосування показників оцінки для фіскальних і регуляторних цілей та особливості їх моніторингу. Обґрунтовано напрями вдосконалення методичних засад оцінки зазначених земель, а саме: моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу, формування системи коригувальних коефіцієнтів та організаційно-правовий механізм оцінювання.

Здійснено економіко-математичне моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу, запропоновано інтегрувати систему оцінювання земель населених пунктів в інформаційну систему Державного земельного кадастру. Виконано апробацію та оцінювання рівня ефективності вдосконалення грошової оцінки земель у населених пунктах різного статусу. Сформульовано перспективні напрями покращення методики визначення нормативів капіталізованого рентного доходу на основі даних моніторингу ринку земель.

**Ключові слова:** оцінка, земельна рента, базова вартість, рентний дохід, населений пункт, ринок земель.

## АННОТАЦИЯ

**Лихогруд А. Н. Денежная оценка земель населенных пунктов в условиях рыночных отношений.** – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.06 «Экономика природопользования и охраны окружающей среды». – Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины, Киев, 2017.

В диссертационном исследовании осуществлен комплексный теоретический анализ денежной оценки земель в градостроительных системах на современном этапе развития страны. Усовершенствованы ее методические основы и определения эколого-экономической эффективности механизма такой оценки земель населенных пунктов в рыночных условиях. Проанализированы теоретические основы земельной ренты и особенностей ее формирования в процессе урбанизации. Исследован вопрос ценности земельных ресурсов градостроительных систем и подходы к ее определению в условиях рынка. Исследован мировой опыт оценки земель в пределах урбанизированных территорий и исторические предпосылки оценивания земель населенных пунктов в Украине. Рассмотрены вопросы приватизации земель и их разграничения на государственную и коммунальную собственность как предпосылку совершенствования подходов к их оценке.

Определено, что закономерности формирования земельной ренты на урбанизированных территориях и в сельском хозяйстве аналогичные. Их специфика заключается в том, что земельные участки в населенных пунктах рассматриваются как пространственный базис обеспечения жизнедеятельности.

Рассмотрены проблемы денежной оценки земель населенных пунктов в Украине, в частности ее информационное и методическое обеспечение, применения показателей оценки для фискальных и регуляторных целей. Выявлены особенности процесса мониторинга показателей денежной оценки земель населенных пунктов. Обоснованы направления совершенствования методических основ денежной оценки земель населенных пунктов, а именно: моделирование нормативов капитализированного рентного дохода, формирование системы корректирующих коэффициентов и организационно-правовой механизм проведения оценки.

Акцентируется внимание на том, что в формировании информационной базы денежной оценки земель особое место занимают современные компьютерные технологии, геоинформационные системы, автоматизированные банки и базы данных, которые предоставляют исполнителю широкие возможности при осуществлении нормативного и экспертного денежного оценивания земель.

Определено, что экономическое содержание оценки земельного участка заключается в определении его текущей ценности на основе расчета совокупного дохода, который он способен принести в будущем в течение времени окупаемости вложенного капитала. Вместе с тем оговорено очевидность того, что для населенных пунктов с различными условиями

показатель нормативного рентного дохода будет дифференцироваться в зависимости от определенных условий.

Осуществлено экономико-математическое моделирование нормативов капитализированной рентного дохода, предложено интегрировать систему оценки земель населенных пунктов в информационную систему Государственного земельного кадастра. Выполнена апробация и оценка эффективности совершенствования денежной оценки земель в населенных пунктах разного статуса. Сформулированы перспективные направления улучшения методики определения нормативов капитализированного рентного дохода на основе данных мониторинга рынка земель.

**Ключевые слова:** оценка, земельная рента, базовая стоимость, рентный доход, населенный пункт, рынок земель.

## ANNOTATION

**Lykhogrud A. M. The monetary valuation of land settlements in market conditions.** – The Manuscript.

Dissertation for a scientific degree of candidate of economic sciences in specialty 08.00.06 Economics of nature use and environmental protection. – National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv, 2017.

In this dissertation a comprehensive theoretical analysis of the monetary value of land in the urban system at the present stage of development of the country are conducted, improving its methodological foundations and evaluation of environmental and economic effectiveness of monetary value of land settlements mechanism under market conditions. The analysis of the theoretical foundations of ground rent and features of its formation in the conditions of urbanization. The value of land on urban systems and approaches to its definition in the market conditions are investigated. International experience in valuation of land within urban areas and the historical background of land evaluation settlements in Ukraine is analyzed. The questions of privatization and land demarcation of lands of state and municipal property as a prerequisite for improving the approaches to their assessment.

The problems of monetary valuation of land settlements in Ukraine, in particular, information support assessment, methodological support assessment and evaluation indicators for the fiscal and regulatory purposes. The features of the monitoring indicators of monetary value of land settlements. When covering directions of improvement of methodical bases of monetary value of land settlements, namely modeling standards capitalized rental income, the rationale of the system of corrective coefficients and the legal mechanism of the evaluation.

A mathematical modeling of economic-capitalized standards of rental income, the proposed integration of the land evaluation system of settlements in the information system of the State Land Cadaster, and carried out testing and evaluation of the effectiveness of improving the monetary valuation of land in the settlements of different status. Formulated prospects for improving the methodology for determining the standards of capitalized rental income based on land market monitoring data.

**Key words:** assessment, land rent, the base value, rental income, location, land market.