

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

**КОШЕЛЬ АНТОН ОЛЕКСАНДРОВИЧ**

УДК 332.64 (477)

**ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ  
В УКРАЇНІ**

08.00.06 «Економіка природокористування  
та охорони навколишнього середовища»

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня  
доктора економічних наук

Київ – 2021

Дисертацією є кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису

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

**Науковий консультант** доктор економічних наук, професор,  
член-кореспондент НААН  
**Мартин Андрій Геннадійович,**  
Національний університет біоресурсів  
і природокористування України,  
завідувач кафедри землевпорядного проектування

**Офіційні опоненти:** доктор економічних наук, доцент,  
член-кореспондент НААН  
**Новаковська Ірина Олексіївна,**  
Національний авіаційний університет,  
завідувач кафедри аерокосмічної геодезії  
та землеустрою

доктор економічних наук, професор  
**Будзьяк Василь Миронович,**  
Київський національний  
торгівельно-економічний університет,  
професор кафедри міжнародних  
економічних відносин

доктор економічних наук, доцент  
**Ступень Роман Михайлович,**  
Львівський національний аграрний університет,  
доцент кафедри геодезії і геоінформатики

Захист відбудеться «20» квітня 2021 року о 10<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. Героїв Оборони, 15, навчальний корпус № 3, кімната 301

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

Автореферат розіслано «19» березня 2021 року

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

Л. В. Паламарчук

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Земельна реформа, яка розпочалася в Україні в 1991 році, заклала основи для формування ринкових земельних відносин, широкого поширення ринкових транзакцій із земельними ділянками, що створює передумови для запровадження як одного із ключових економічних регуляторів земельних відносин, зокрема для цілей справляння плати за землю, масової оцінки земель, яка ґрунтується на стандартизованих методах математичного аналізу ринкових даних та оцінці їх достовірності за допомогою засобів статистики.

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.

Ключовою перевагою систем масової оцінки земель є підвищення об'єктивності оподаткування земельної власності, адже розмір податкового навантаження, що базується на такій оцінці, залежатиме від дійсної ринкової вартості оподатковуваного майна. Це дасть змогу уникнути дефектів системи оподаткування в Україні, що базується на нормативній грошовій оцінці земель і може призводити до низького податкового навантаження на земельні ділянки із високими споживчими характеристиками (наприклад, земельні ділянки рекреаційного призначення) або високого оподаткування земель, що мають відносно низьку цінність (наприклад, землі промисловості).

Ефективне функціонування системи масової оцінки земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна дасть змогу із мінімальними суспільними видатками встановлювати вартісну базу для цілей справляння орендної плати за державні та комунальні землі, страхування, іпотеки, інші види оподаткування об'єктів нерухомого майна, зокрема справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Для виправлення накопичених недоліків сучасних методик визначення оцінки земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна на основі нормативного підходу необхідно врахувати позитивний досвід розроблених і застосовуваних методик масової оцінки земель та інших об'єктів нерухомого майна в зарубіжних країнах, а також проведення в Україні реформи децентралізації, адже від застосування результатів масової оцінки земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості значною мірою залежатиме фінансова самостійність новостворених територіальних громад.

Нормативно-правова визначеність у питаннях масової оцінки земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості зможе стати засобом підвищення ефективності регуляторних інструментів на ринках нерухомості, зокрема ринку земель, сприятиме наповненню інформаційної бази для формування кадастру

об'єктів нерухомості, організації систематичного обліку й оцінки земельних ділянок та іншої нерухомості. Створення на цій основі прозорого інформаційного середовища, забезпечення доступності показників масової оцінки земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості сприятимуть розвитку ринку нерухомості та інструментів його регулювання.

Впровадження масової оцінки земель дасть змогу більш рівномірно розподілити податкове навантаження серед власників землі та землекористувачів відповідно до реальної вартості належної їм земельної власності, оптимізувати доходи місцевих бюджетів, спонукатиме органи місцевого самоврядування до створення необхідної інформаційної бази, а органи державної влади – до розроблення стандартизованих методичних підходів, критеріїв і відповідної системи масової оцінки земель та іншого нерухомого майна, а також відображення показників такої оцінки засобами геоінформаційної системи земельного кадастру, а у перспективі – кадастру об'єктів нерухомого майна.

Проблеми теорії та практики оцінки земель та іншого нерухомого майна, зокрема для цілей оподаткування, досліджувалися у роботах зарубіжних вчених Д. Б. Арацко, А. Н. Асаула, В. А. Горемикіна, А. Г. Грязнової, С. В. Грибовського, В. В. Григор'єва, Н. А. Калініної, І. В. Караваєвої, Р. Т. Нагаєва, А. І. Полянського, В. М. Рутгайзера, М. М. Соловйова, Є. І. Тарасевича, С. А. Ткачука, М. А. Федотової, О. Т. Хісматулова, А. В. Якуніної та ін.

Дослідження сучасних проблем оцінки земель та іншого нерухомого майна містяться у працях вітчизняних і зарубіжних вчених В. М. Будзяка, Ю. Ф. Дехтяренка, Д. С. Добряка, О. І. Драпіковського, А. А. Варламова, С. Н. Волкова, В. М. Зайця, С. І. Кабакової, В. М. Кілочка, Ю. О. Кірічека, Ю. М. Палехи, П. Ф. Лойко, Г. В. Ломакіна, Ю. М. Манцевича, А. Г. Мартина, І. О. Новаковської, А. П. Огаркова, А. П. Рома, А. Е. Сагайдака, А. В. Севостьянова, Р. М. Ступеня, А. М. Третьяка, В. Н. Хлистуна, Ю. А. Ципкіна та ін.

Теоретичні та методичні засади оцінки земель та іншого нерухомого майна закладені у працях таких зарубіжних вчених, як С. Бекер, Р. А. Борст, М. А. Гонсалес, Дж. Грінвуд, Г. Груднітські, Х. Джеймс, А. К. До, А. Еванс, Д. К. Еккерт, Б. Кар, Дж. Килпатрик, А. Колінз, Т. Коллер, В. Контрімас, Т. Коупленд, В. Д. Макласкі, П. Морган, А. Р. Моррісон, Дж. Муррін, У. Петті, М. Силвер, А. Сміт, Д. П. Тай, С. Т. Формозо, Г. Харрісон, З. Херковітс, Д. К. Хо та ін.

Водночас у проблематиці масової оцінки земель залишається багато невирішених у теоретичному та методичному плані питань, серед яких пошук адекватних умовам України методологічних та методичних засад масової оцінки земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості, електронна трансформація системи формування вихідної інформації для проведення оцінки, зокрема електронної взаємодії земельно-кадастрової системи та системи реєстрації

речових прав на нерухоме майно, адаптація методів оцінки до справляння єдиного майнового податку, удосконалення організаційних засад оцінки в умовах децентралізації і реформи місцевого самоврядування. Потребують подальшого удосконалення та розвитку підходи до визначення та ідентифікації чинників, що визначають споживчу цінність земельних ділянок та їх ринкову вартість, і диференціації оціночних показників залежно від типів об'єктів нерухомості. Все зазначене обумовило актуальність теми, мету і завдання дисертації.

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

Дисертацію виконано відповідно до напряму науково-дослідних робіт: «Удосконалення науково-методичних підходів до проведення грошової оцінки земель в ринкових умовах» (номер державної реєстрації 0116U001752), у межах якої було використано окремі результати та наукові положення автора, а саме: наукове обґрунтування сучасних еколого-економічних проблем використання та охорони земель сільськогосподарського призначення; методичні підходи до оцінки еколого-економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення в умовах орендного землекористування; обґрунтування напрямів удосконалення методичних засад грошової оцінки права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення як для землевласника, так і для землекористувача; «Розробка механізмів масової оцінки нерухомості для ефективного регулювання земельних відносин» (номер державної реєстрації 0119U100827), у межах якої було сформовано систему критеріїв і розвитку методів обстеження стану об'єктів нерухомості та прилеглих територій з метою врахування динаміки їх ресурсного потенціалу, визначено критерії виділення оціночних районів, зон і класів нерухомості з метою оцінки її ринкової вартості для цілей оподаткування, розроблено моделі економіко-статистичної обробки даних для здійснення масової оцінки за класами нерухомості, визначено заходи щодо нормативно-правового та організаційного забезпечення створення і функціонування державної системи масової оцінки об'єктів нерухомості та розроблено алгоритми уточнення податкової вартості окремих об'єктів нерухомості на базі укрупнених показників їх ринкової привабливості; «Новітня концепція створення цифрового Атласу вартості земель України – інструменту регулювання ринкових земельних відносин і просторового розвитку» (номер державної реєстрації 0118U000291), у межах якої здобувачем було проведено аналіз методичних підходів і видів вартості земель в Україні.

**Мета та завдання дослідження.** Мета дослідження – розроблення теоретико-методологічних та еколого-економічних засад і практичних рекомендацій щодо формування системи масової оцінки земель України, які сприятимуть підвищенню ефективності раціонального використання земель в ринкових умовах. Для досягнення цієї мети було поставлено такі завдання:

– обґрунтувати еволюційний характер розвитку підходів до оцінки земель та уявлень про земельну ренту в умовах формування ринкових земельних відносин;

- розкрити економічну, екологічну та соціальну природу оцінювання земель як економічної категорії, яка має системний вплив на економічний розвиток країни та місцевих громад;

- проаналізувати зарубіжний досвід масової оцінки сільськогосподарських угідь, її інформаційно-методичну базу та обґрунтувати перелік чинників, які мають враховувати у процесі оцінювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

- дослідити систему регулювання оціночної діяльності в Україні та її придатність для впровадження масової оцінки земель;

- обґрунтувати напрями удосконалення системи оцінки земель в Україні;

- запропонувати сучасні наукові підходи до моделювання процесів масової оцінки земель і прогнозування їх ринкової вартості, які враховують диференційовані оціночні показники;

- обґрунтувати теоретико-методологічні основи автоматизації масової оцінки земель, які будуть відповідати сучасному рівню розвитку геоінформаційних технологій та цифрової трансформації економіки;

- обґрунтувати теоретико-методичні підходи до масової оцінки земель населених пунктів на основі врахування їх особливої економічної, екологічної та соціальної цінності;

- запропонувати наукові підходи до удосконалення системи справляння плати за землю в Україні шляхом проведення податкового зонування території громад для диференціації ставок земельного податку;

- розробити алгоритм визначення незареєстрованих (необлікованих) земель у межах території громади для цілей їх оцінки та оподаткування;

- здійснити розроблення та апробацію моделі масової оцінки земель на прикладі територіальних громад та окремих населених пунктів;

- визначити економічну ефективність впровадження системи масової оцінки земель;

- обґрунтувати наукові засади формування системи масової оцінки земель в Україні, яка ґрунтуватиметься на ринковій вартості земельних ділянок та іншій нерухомості, як бази оцінки.

*Об'єкт дослідження* – процес удосконалення оцінки земель шляхом впровадження масових методів їх оцінювання на ринковій базі.

*Предметом дослідження* – сукупність теоретико-методологічних, науково-методичних і практичних основ та рекомендації щодо формування системи масової оцінки земель в Україні.

**Методи дослідження.** В основу дисертаційного дослідження було покладено положення економічних законів, понять і категорій, а також фундаментальних положень та основних принципів сучасної економічної теорії. У дисертаційному дослідженні як методологічна основа застосовувалися наукові методи пізнання, що базуються на системному підході до вирішення поставлених проблем.

У процесі дослідження застосовано ряд загальних і спеціальних наукових методів пізнання економічних явищ і процесів: системний аналіз – під час дослідження теоретико-методологічних засад масової оцінки земель;

абстрактно-логічний – для уточнення сутності основних понять, визначень і категорій, розроблення інформаційно-аналітичного забезпечення процесу оцінки земель; метод аналогій і порівнянь – у процесі дослідження світового досвіду визначення, формування, структуризації системи оцінки земель; комплексний аналіз – для встановлення еколого-економічних наслідків трансформації системи оцінки; монографічний – під час аналізу наукових публікацій з питань масової оцінки нерухомості; інституціональний – у процесі дослідження взаємовідносин органів влади, суб'єктів ринку земель і землевласників (землекористувачів) у процесі функціонування оцінки земель. Також було використано економіко-статистичні методи дослідження, за допомогою яких оцінювалася структура сучасної грошової оцінки земель і методи геоінформаційного моделювання для масової оцінки земель у межах території громад. Також у процесі виконання дисертаційного дослідження використано геоінформаційні технології та сучасне програмне забезпечення для бізнес-аналітики.

Інформаційну базу дослідження становили наукові праці вітчизняних і зарубіжних вчених у галузі економіки природокористування та охорони навколишнього середовища, оцінки земель, економіки землекористування; законодавчі акти Верховної Ради України, нормативно-правові акти Кабінету Міністрів України та міністерств і відомств; економіко-правові та статистичні документи центральних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів та статистики; інтернет-ресурси тощо.

**Наукова новизна одержаних результатів.** Дисертаційне дослідження у сукупності вирішує важливу науково-прикладну проблему формування системи масової оцінки земель в Україні, яка в умовах завершення реформування земельних відносин і відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення сприятиме переходу на ринкову вартість як базу оподаткування. До головних результатів дисертаційного дослідження, які визначають ступінь і характер новизни та подані до захисту, належать такі:

*вперше:*

– обґрунтовано наукові засади формування системи масової оцінки земель в Україні, яка покликана забезпечити збалансованість плати за землю щодо реальної ринкової вартості земельних ділянок, електронну трансформацію процесу оцінки із перетворенням її в електронний сервіс, використання стандартизованих і статистично достовірних методів оцінювання, що базуються на поєднанні відомостей земельного кадастру, реєстру речових прав на нерухомість і моніторингових даних щодо функціонування ринку земель і нерухомого майна;

– обґрунтовано ефективність впровадження системи масової оцінки земель в Україні, яка дає змогу усунути дефекти бази оподаткування в Україні, а також забезпечити публічну довіру до системи оподаткування нерухомості;

– обґрунтовано наукові підходи до розроблення системи автоматизованої масової оцінки земель, які, на відміну від наявних, створюють еколого-

економічні передумови для формування ефективного механізму оцінювання земель на основі електронних сервісів для платників податків;

*удосконалено:*

– економічну, екологічну та соціальну сутність масової оцінки земель, що полягає у вирішенні проблеми запровадження об'єктивного оподаткування земель та іншого нерухомого майна на базі його реальної ринкової вартості для забезпечення сталого економічного розвитку та усунення диспропорцій в оподаткуванні нерухомого майна;

– підходи до оцінки земель сільськогосподарського призначення, що, на відміну від наявних, базуються на класифікації земельних ділянок сільськогосподарського призначення відповідно до механізму утворення рентного доходу;

– класифікацію чинників, які мають враховуватися у процесі оцінки земельних ділянок із сільськогосподарськими угіддями, що передбачає виділення групи природних і групи економічних характеристик земельних ділянок;

– підходи до справляння плати за землю, що, на відміну від наявних, передбачають впровадження податкового зонування території громад, яке дає змогу здійснювати диференціацію ставок податку;

– методичні підходи до диференціації земель населених пунктів для цілей їх оцінки, що базуються на авторській класифікації ціноформуючих чинників, які значною мірою впливають на ціну земельних ділянок у межах населених пунктів під час ринкових транзакцій;

– механізм визначення та обліку незареєстрованих територій на основі інтеграції даних із земельного, водного та лісового кадастрів і геоінформаційного аналізу, який дає змогу визначати розмір недоотриманих податкових надходжень у місцеві бюджети;

– підходи до розроблення моделі масової оцінки земель територіальної громади для визначення бази оподаткування для справляння плати за землю, яка, на відміну від наявних, має гібридний характер поєднання геопросторових характеристик території, у межах якої здійснюється оцінювання;

*набули подальшого розвитку:*

– підходи до удосконалення системи оцінки земель, яка, на відміну від наявної, передбачає функціонування трьох видів землеоціночних робіт – бонітування ґрунтів, масової оцінки земель та експертної грошової оцінки земельних ділянок;

– підходи до удосконалення системи регулювання оціночної діяльності України, які передбачають три етапи запровадження системи масової оцінки земель для фіскальних та регуляторних цілей – підготовчий (проведення пілотного проєкту), адаптивний (паралельне функціонування нормативної та масової оцінки земель) і завершальний (скасування нормативної та перехід до застосування масової оцінки земель);

– методологічні основи оцінки земель у межах населених пунктів, шляхом використання диференційованого підходу до оцінки земель у межах території України, який враховує різні рівні розвитку локальних ринків земель та іншого



нерухомого майна, передбачаючи використання у регіонах, де ринок нерухомого майна достатньо розвинений, передових сучасних технологій масової оцінки земель, заснованих на математичному моделюванні вартості, а в регіонах, де ринок нерухомості недостатньо активний, – здійснення поступового переходу від системи оцінки, що базується на нормативних показниках, до нової ринкової системи оподаткування;

– теоретичні засади розвитку оцінки земель і уявлень про земельну ренту та вартість земель, визначення яких має ґрунтуватися на ринковій базі, а не нормативних показниках.

**Практичне значення одержаних результатів.** Практичне значення результатів дослідження полягає в обґрунтуванні засад формування системи масової оцінки земель, що здійснюється відповідно до земельного законодавства і покликане забезпечити формування ефективної системи платності за землю. Теоретичні та практичні висновки можуть бути використані органами законодавчої й виконавчої влади нашої держави у процесі формування політики у сфері оцінки земель та їх оподаткування. Одержаний теоретичний доробок може бути підґрунтям для подальших теоретичних і прикладних досліджень із проблем економіки природокористування та охорони навколишнього середовища. Основні науково-теоретичні положення та практичні рекомендації, викладені у дисертації, використовуються в діяльності Державного підприємства «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю. М. Білокопя»; Асоціації фахівців землеустрою України; Асоціації «Земельна спілка України»; Інституту землекористування НААН. Отримане Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір «Теоретико-методологічне обґрунтування моделі цифрового атласу вартості земель України».

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційне дослідження є самостійною науковою працею з питань теоретико-методологічних і практичних аспектів формування системи масової оцінки земель в Україні. Наведені в дисертації науково-практичні положення виконано здобувачем особисто. Із наукових праць, опублікованих у співавторстві, в дисертації використано лише власні розробки. Наукові положення й результати, які виносилися на захист у кандидатській дисертації, під час підготовки докторської дисертації не використовувалися.

**Апробація результатів дисертації.** Основні наукові положення та практичні результати наукових досліджень апробовано на: Міжнародній науково-практичній конференції «Збалансоване природокористування: традиції та інновації» (м. Київ, 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Міжнародне економічне співробітництво: принципи, механізми, ефективність» (м. Київ, 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Інтеграція геопросторових даних у дослідженнях природних ресурсів» (м. Київ, 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Нормативні, управлінські та міжнародні аспекти соціально-економічного розвитку» (м. Львів, 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Соціально-економічний розвиток країни: зарубіжний та вітчизняний досвід» (м. Вінниця, 2015 р.);

Міжнародній науково-практичній конференції «Науково-економічний розвиток: менеджмент, фінанси та аудит» (м. Київ, 2015 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених «Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади» (м. Київ, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні аспекти розвитку світової економіки під впливом глобалізації» (м. Одеса, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток національної економіки: теорія і практика» (м. Тернопіль, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції молодих вчених «Актуальні проблеми наук про життя та природокористування» (м. Київ, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні проблеми землеустрою, кадастру та геоінформаційного забезпечення в сучасних умовах» (м. Харків, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Економіка в контексті інноваційного розвитку: стан та перспективи» (м. Ужгород, 2016 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Європейські стандарти оцінки, землеустрою і кадастру: проблеми впровадження та шляхи їх реалізації в Україні» (м. Харків, 2016 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади: стан, проблеми та перспективи їх вирішення» (м. Київ, 2016 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Землеустрій, кадастр та охорона земель в Україні: Сучасний стан, Європейські перспективи» (м. Київ, 2016 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Інноваційно-інвестиційні проблеми розвитку економіки України» (м. Київ, 2016 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми і перспективи інноваційного розвитку аграрного сектора економіки в умовах інтеграційних процесів» (м. Харків, 2017 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Збалансоване природокористування: традиції, перспективи і інновації» (м. Київ, 2017 р.); Міжнародній науково-практичній конференції молодих вчених «Актуальні проблеми наук про життя та природокористування» (м. Київ, 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Вплив біоекономіки на просторовий розвиток територій» (м. Київ, 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи» (м. Київ, 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Системна взаємодія кадастрів: проблемні питання методологічного, інституційного та інформаційного забезпечення» (м. Київ, 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Системна взаємодія кадастрів: проблемні питання методологічного, інституційного та інформаційного забезпечення» (м. Київ, 2019 р.); Міжнародній науковій конференції «Nieruchomość w przestrzeni 5» (м. Каліш, Республіка Польща, 2019 р.)

**Публікації.** За матеріалами дослідження опубліковано 60 наукових праць, з яких 3 монографії, 32 статті у наукових фахових виданнях України, в тому числі включених до міжнародних наукометричних баз даних, стаття у науковому виданні іншої держави, свідоцтво про реєстрацію авторського права на науковий твір, 23 тези наукових доповідей.

**Структура та обсяг дисертації.** Дисертація складається з анотацій, вступу, п'яти розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків.

Загальний обсяг дисертації становить 494 сторінки. Робота містить 54 рисунки та 28 таблиць. Список використаних джерел налічує 358 найменувань.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

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

У першому розділі «**Теоретичні засади оцінки земель у ринкових умовах**» розкрито теоретичні аспекти рентних відносин та оцінки вартості земель у ринкових умовах. Проведено аналіз вітчизняного та закордонного досвіду проведення оцінки земель. Критично проаналізовано нормативно-правове забезпечення проведення оцінки земель в Україні. Висвітлено історичні передумови розвитку нормативної грошової оцінки та поняття масової оцінки земель. Обґрунтовано теоретичні основи визначення ефективності масової оцінки земель.

В основу дисертаційного дослідження покладено розроблення теоретико-методологічних та еколого-економічних засад і практичних рекомендацій щодо формування системи масової оцінки земель за ринкових умов в Україні, які сприятимуть підвищенню рівня ефективності процесу оцінювання земель і забезпечуватимуть стале раціональне використання земель.

Проблема природи земельної ренти та оцінки вартості земель досліджувалася від найдавніших часів, однак, єдиної думки щодо цих економічних категорій не сформовано дотепер. Еволюція зазначених понять відповідає еволюції економічної науки загалом і тісно пов'язана з розвитком виробничих відносин. Оцінка земель у сучасних умовах має ґрунтуватися на ринкових підходах, в основу яких покладена ринкова вартість земельних ділянок.

В основі дослідження закладена базова гіпотеза про те, що земельні ресурси є унікальним багатством, яке має свою економічну цінність, соціальну значимість і мету використання. Важливим елементом в оцінці цього соціального блага є визначення земельної ренти та способів її раціонального збалансованого перерозподілу між всіма суб'єктами земельних відносин (землевласниками та землекористувачами, місцевою громадою, державою) з метою забезпечення їх еколого-економічних інтересів і підвищення рівня суспільного й індивідуального добробуту.

Отже, оцінка земельних ресурсів є економічною основою для розвитку земельних відносин і займає одне із ключових праксеологічних місць у формуванні ринкової економіки країни. Однак, незважаючи на уявну простоту питання і наявність значної кількості тематичних наукових праць (дисертаційних досліджень, монографій, стандартів, методичних посібників і літератури), завдання об'єктивного визначення певних видів оціночної вартості земель та іншого нерухомого майна й досі залишається для дослідників та оцінювачів-практиків доволі непростим.

Якість і достовірність показників масової оцінки значною мірою залежить від стану земельного кадастру. До того ж для країн, що розвиваються, характерними є такі проблеми:

– щодо реєстрації земельних ділянок (нелегальне використання земель спостерігається частіше в сільській місцевості, ніж у місті, а фрагментарна інформація в такому разі призводить до неадекватного обліку земель та відсутності релевантної інформації для розрахунку оцінки земель і бази оподаткування);

– відсутність скоординованості між різними рівнями системи управління земельними ресурсами, протиріччя у процесі регулювання, а також відсутність узгоджених систем збору й обробки інформації.

Проведений аналіз поняття та механізму масової оцінки земель зарубіжних країн та його використання дає підстави стверджувати, що для розроблення системи масової оцінки земель в Україні може бути використаний досвід Королівства Швеції, що базується на широкому застосуванні сучасних інформаційних систем і технологій з метою зменшення суспільних витрат на проведення оцінки.

Оцінка земель є однією із важливих характеристик земельних ділянок як об'єктів Державного земельного кадастру, ведення якого, відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр», має здійснюватися за принципами об'єктивності, достовірності та повноти відомостей. Дотримання цих принципів має бути реалізоване, серед іншого, через урахування ринкової вартості земель як бази визначення земельного податку.

Зауважено, що характерною особливістю сучасної методичної бази нормативної грошової оцінки земель є визначення оціночних показників на неринковій основі без урахування кон'юнктури ринку земель.

Системи масової оцінки земель та іншого нерухомого майна функціонують у багатьох країнах або як частина системи управління земельними ресурсами, або як частина системи публічних фінансів, що використовує земельний кадастр для цілей оподаткування та інших цілей. Необхідність масової оцінки розвинулася, коли уряди почали застосовувати податок на майно, для якого виникла потреба в одночасній оцінці великої кількості об'єктів нерухомості за збереження низької собівартості оцінювання. Одним із головних завдань системи масової оцінки земель прийнято вважати забезпечення сплати усіма землевласниками та власниками іншої нерухомості справедливих податків на майно. Масова оцінка земель особливо активно розвивається з початку ХХ століття, коли уряди почали виявляти зацікавленість у недорогих, однорідних, точних і справедливих підходах до оцінки всіх об'єктів нерухомості для цілей оподаткування. У наступні десятиріччя бурхливому розвитку технологій масової оцінки сприяв швидкий розвиток статистичного моделювання і комп'ютерних технологій. У постсоціалістичних країнах з перехідною економікою, де оцінка земель та іншого нерухомого майна стала актуальною після введення або відновлення права приватної власності на землю, системи масової оцінки для цілей оподаткування почали активно розвиватися у 1990-х роках.

Нормативна і масова оцінки земель істотно відрізняються за сутністю методів оцінки, методичними підходами до оцінки, інформаційною базою та наявністю похибок (табл. 1).

Таблиця 1

**Порівняльний аналіз підходів до оцінки земель  
на нормативній та ринковій базі**

Характеристика	Нормативна оцінка земель	Ринкова оцінка земель	
		Індивідуальна	Масова
Вид вартості	нормативна	ринкова	ринкова
Метод оцінки	проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів	оцінювач має право застосовувати самостійно методи проведення оцінки об'єкта відповідно до стандартів оцінки	основний метод – метод масової оцінки – процес визначення вартості за групування об'єктів оцінки, що мають схожі характеристики, у межах якого використовуються математичні й інші методи моделювання вартості на основі підходів до оцінки
Методичний підхід до оцінки	визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу земель відповідної категорії	можливе застосування дохідного, витратного і порівняльного підходів до оцінки	побудова моделі оцінки ринкової вартості із застосуванням дохідного, витратного і порівняльного підходів
Інформаційна база	відомості Державного земельного кадастру, документація із землеустрою	дані щодо ринку об'єктів нерухомості, їх обігу	весь масив інформації, необхідний для проведення оцінки
Наявність похибки	наявність значних похибок через невідповідність реальній ринковій ситуації	похибка може бути, але вона не суттєва	менша похибка, ніж у разі застосування методів масової оцінки

Примітка. \* Розроблено автором

Визначено, що масова оцінка земель та іншого нерухомого майна є систематичною оцінкою груп об'єктів земельних ділянок та іншого нерухомого майна, яка здійснюється на певну дату за допомогою стандартних процедур і методів статистичного аналізу, водночас окремі оцінки зосереджені на визначенні вартості окремих ділянок та інших об'єктів нерухомого майна. До того ж, як один із головних принципів визначено, що масова оцінка здійснюється в публічних інтересах.

Широко поширена практика, за якої відповідальність за проведення і забезпечення масової оцінки земель та іншого нерухомого майна і підтримання відповідних баз даних несуть органи управління земельними ресурсами. У багатьох країнах відповідальність за проведення такої оцінки також покладається на податкові або фінансові органи. У деяких країнах місцеві органи влади відіграють провідну роль в оцінці нерухомості. Органи управління земельними ресурсами відіграють провідну роль у розробленні та здійсненні масових методик оцінки. Ці ж органи, як правило, також несуть відповідальність за розроблення і впровадження методів і методологій масової оцінки. Масова оцінка інколи здійснюється за підтримки громадських організацій, а також компаній приватного сектору.

Представлено роль та місце оцінки земель у процесі управління земельними ресурсами, як невід'ємної його складової та балансового чинника узгодження інтересів держави, громад, підприємців і громадян (рис. 1).



Рис. 1. Оцінка земель як складова процесів управління земельними ресурсами

Примітка. \*Розроблено автором

На основі досвіду зарубіжних країн обґрунтовано, що ідентифікація об'єктів оподаткування має вирішальне значення для функціонування систем масової оцінки. Системи диференційовані, так, у деяких країнах лише земельні ділянки є об'єктом оцінки, а в інших оцінюється весь майновий комплекс, до якого, крім земельних ділянок, належить поліпшення, що додається до нього. В окремих країнах застосовуються різні методичні підходи до визначення об'єктів масової оцінки в урбанізованих і сільських територіях.

Обґрунтовано теоретичні основи ефективності масової оцінки земель, а саме економічну (збільшення надходження податків і неподаткових платежів до місцевих бюджетів), екологічну (усунення негативного впливу на земельні

ділянки, довкілля), соціальну (поліпшення умов проживання населення на певній території) та інформаційну (виявлення раніше не врахованих об'єктів, збільшення кількості платників податків і надходжень до бюджету) її складові.

У другому розділі **«Методологічні основи масової оцінки земель та іншого нерухомого майна»** розглянуто особливості оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями з використанням масових методів оцінювання. Розкрито еколого-економічні передумови масової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Проаналізовано теоретичні аспекти розроблення методології та класифікації земель сільськогосподарського призначення для цілей оцінки. Представлено сучасні підходи до оцінки ринкової вартості земель несільськогосподарського призначення. Висвітлено грошову оцінку земель населених пунктів та іншого нерухомого майна за допомогою методів масового оцінювання.

Визначено чинники, через які проявляються особливості оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями з їх розподілом на дві основні групи: I група – щодо природної складової; II група – щодо економічної складової. До природної складової належать такі основні компоненти: родючість ґрунту, розподіл земельних ділянок за рельєфом і конфігурацією, кліматичні умови. Особливості земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями, як об'єкта оцінки в частині економічної складової, проявляються в юридичних аспектах, необхідності визначення найкращого і найбільш ефективного використання на основі критерію невиснажливого використання та максимального доходу.

Встановлено основні критерії визначення природного оціночного об'єкта за проведення масової оцінки земель, які можуть характеризувати його якості, межі, відповідні категорії цільового використання. Особливий вплив на ціну об'єкта оцінки має його безпосередня конфігурація, площа, місце розташування, комплексність (масив земель або окремо розташована земельна ділянка), відсутність або наявність потреби у додатковому просторовому покращенні земельної ділянки та наявність поліпшень земельної ділянки.

Сформовано п'ять основних етапів проведення масової оцінки земель: постановку завдання; попереднє обстеження та аналіз; збір інформації, аналіз ринку, аналіз варіанта найкращого і найбільш вигідного використання; побудова та калібрування моделі; тестування моделі та контроль якості та уточнення отриманих результатів.

Для визначення земельної ренти необхідно дотримуватися послідовності розрахунків, що представлена на рис. 2.

Проведення розрахунку вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення відповідно до методики, що застосовується, не дасть змогу отримати справедливу величину вартості. Чинні нормативно-правові документи щодо оцінки сільськогосподарських угідь суперечать один одному, немає єдиного підходу до визначення ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення та відсутні чіткі алгоритми реалізації можливих підходів у процесі оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями.

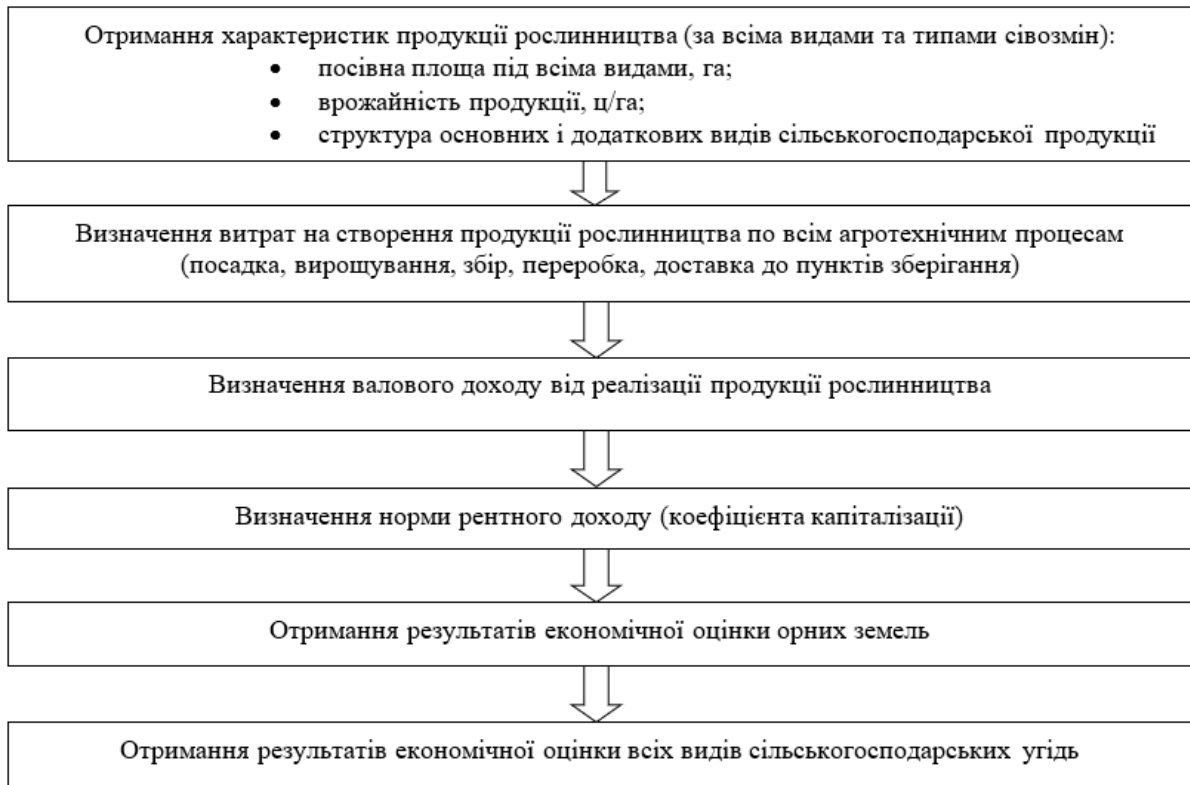


Рис. 2. Схема економічної оцінки сільськогосподарських угідь  
Примітка. \*Розроблено автором

Сьогодні є потреба у розробленні методики оцінки, яка дасть змогу сформуванню єдині методичні підходи, за допомогою яких буде враховано критерії дозволеного і невиснажливого використання земель сільськогосподарського призначення та принцип найбільш ефективного їх використання на основі ринкової вартості земель.

На основі узагальнення підходів до оцінки земель сільськогосподарського призначення запропоновано класифікацію земельних ділянок сільськогосподарського призначення згідно з механізмом утворення доходу. Вона передбачає, що для земельних ділянок, придатних під рілля, сіножаті, пасовища, зайнятих на дату оцінки перелогами, земельних ділянок під багаторічними насадженнями, земельних ділянок, зайнятих замкнутими водоймами, які можуть використовуватися для підприємницьких цілей, характерний механізм рентного доходу, тобто основним чинником, що генерує дохід, є земельна ділянка; для земельних ділянок, зайнятих капітальними будівлями, будівлями і спорудами, які використовуються для виробництва, зберігання та первинної переробки сільськогосподарської продукції, характерний інший механізм утворення доходу – основний потік генерується від функціонування об'єкта нерухомості, земельна ділянка вносить лише внесок у формування доходу від об'єкта; для земельних ділянок, які мають допоміжне значення, тобто беруть участь у формуванні загального доходу як невід'ємна його частина, внесок у формування потоку доходу незначний, тобто на них припадає частина доходу, сформованого від земельної ділянки під ріллею, сінокосами, пасовищами або об'єкта нерухомості (рис. 3).



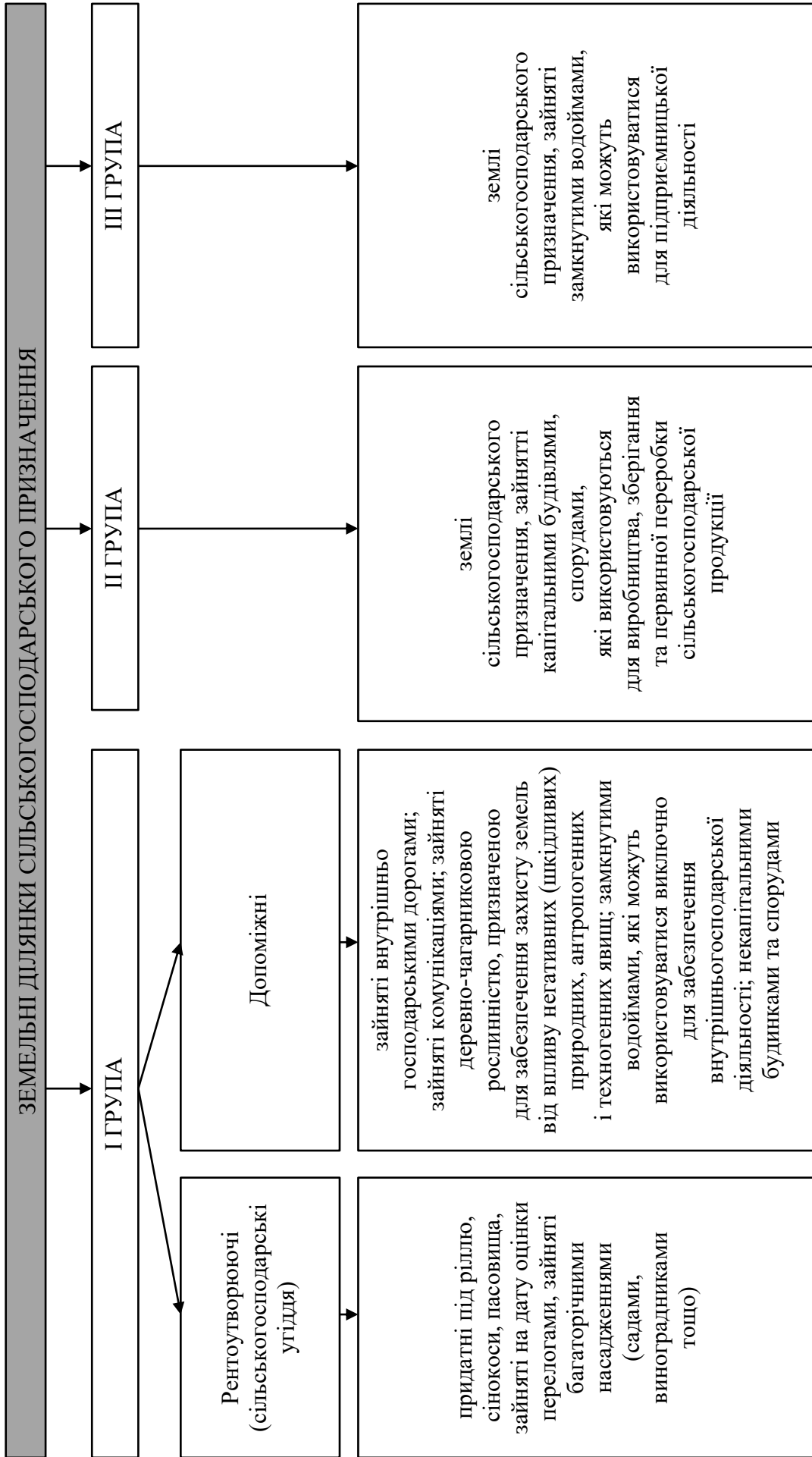


Рис. 3. Класифікація земельних ділянок сільськогосподарського призначення за механізмом утворення доходу  
Примітка. \*Розроблено автором

Збалансоване природокористування, а також ефективне і раціональне управління земельними ресурсами урбанізованих територій вимагають методично коректного визначення ринкової вартості земель у межах населених пунктів. Обґрунтовано поняття елітності території населених пунктів, під яким розуміється, що рівень привабливості різних міських територій, який формується під впливом процесів урбанізації і соціально-просторової сегрегації території, з одного боку, і закономірного розвитку земельного ринку – з іншого. Водночас критеріальна основа оцінки рівня елітності територій нестабільна і залежить від соціально-економічного розвитку міського простору.

Сформовано класифікацію цінності земельних ділянок у межах населених пунктів на основі удосконалення наявних переліків ціноутворюючих чинників, які теоретично можуть впливати на ціну (вартість) земельних ділянок у межах населених пунктів, на основі вивчення та аналізу земельного ринку в містах України, зарубіжних стандартів, а також практичного досвіду як експерта-оцінювача з оцінки земель. У зв'язку з великою кількістю ціноутворюючих чинників і показників, останні було згруповано залежно від їх особливостей і змісту.

Визначено етапи оцінки вартості земель несільськогосподарського призначення за основними блоками, що враховують соціально-економічні чинники (рівень зайнятості населення; рівень доходів населення, його платоспроможність, зростання ринку земель (загальний стан ринку земель несільськогосподарського призначення) та характеристику окремих сегментів ринку (рис. 4).

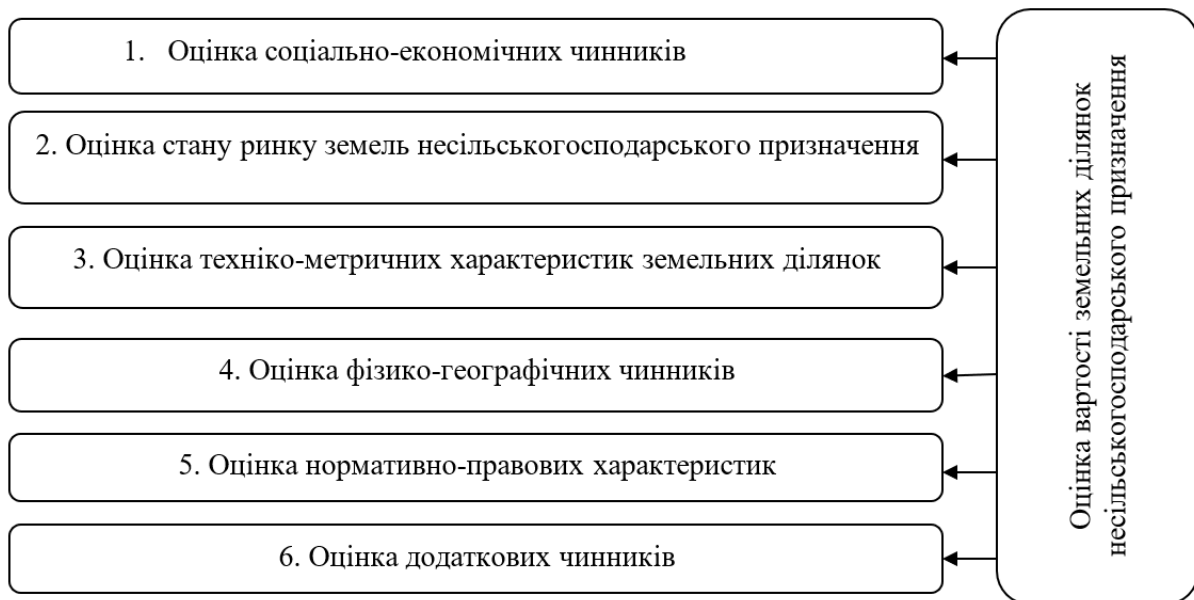


Рис. 4. Етапи оцінки вартості земель несільськогосподарського призначення

Примітка. \*Розроблено автором

На основі узагальнення наведених чинників розроблено загальний алгоритм дій щодо оцінки вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення (рис. 5).

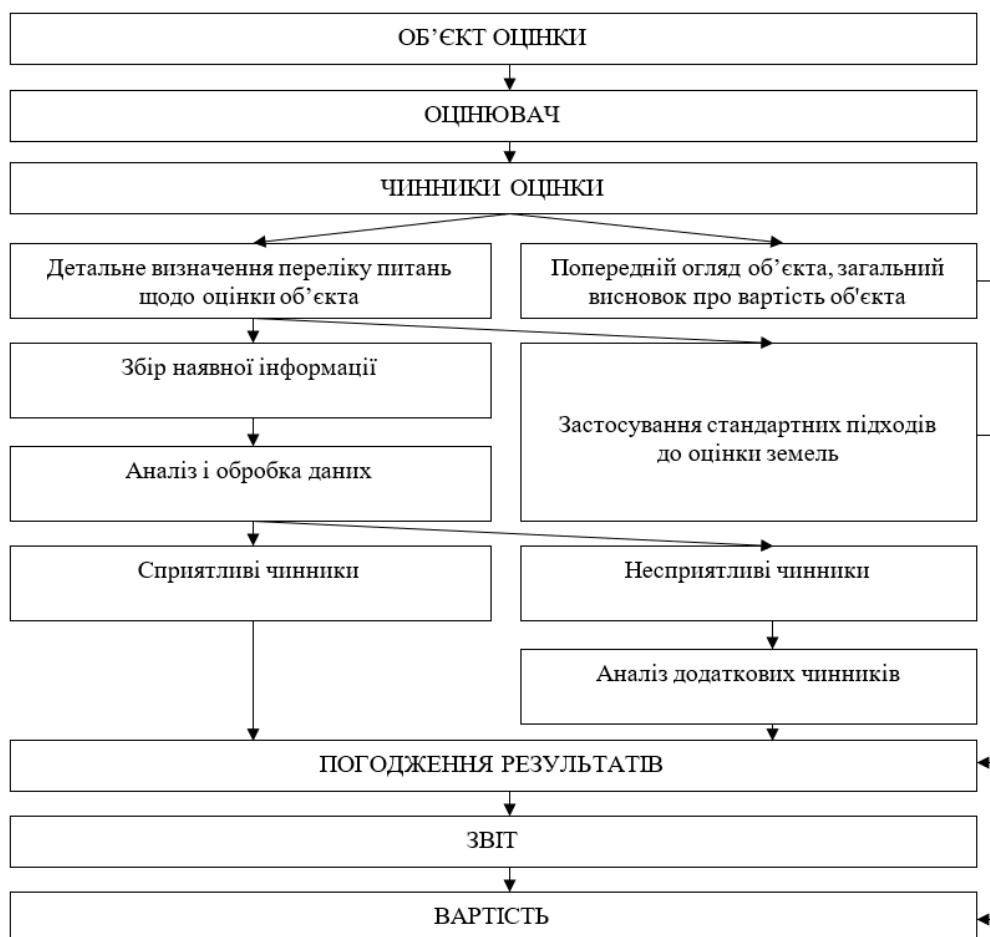


Рис. 5. Алгоритм дій щодо оцінки вартості земель несільсько-господарського призначення

Примітка. \*Розроблено автором

Показано, що ухвалення у 2016 році нового порядку проведення нормативної грошової оцінки земель у межах населених пунктів (наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. за № 489) фактично нічого не змінило у методичних підходах до проведення оцінки, які були сформовані ще у 1995 році, а методика оцінки, відповідно, залишається застарілою і базується виключно на нормативних показниках, які не відповідають ринковим умовам. До того ж, беручи до уваги, що від грошової оцінки земель прямо залежить розмір плати за землю, наслідком застосування недосконалих методичних підходів до проведення оцінки стає несправедливий розподіл податкового навантаження, за якого податок на менш цінні земельні ділянки може бути високим і навпаки.

Отже, особлива увага має приділятися об'єктивності та точності оціночних показників, а надійна програма проведення землеоціночних робіт має передбачати їх регулярне оновлення для врахування поточної ринкової ситуації. Для цих цілей сформовано удосконалений перелік ціноутворюючих чинників, які можуть впливати на ціну (вартість) земельних ділянок у межах населених пунктів, що складений на основі дослідження ринку земель у містах України, наукової та методичної літератури. Для уніфікації великої кількості ціноформуючих чинників їх було диференційовано за вісьма групами (рис. 6).

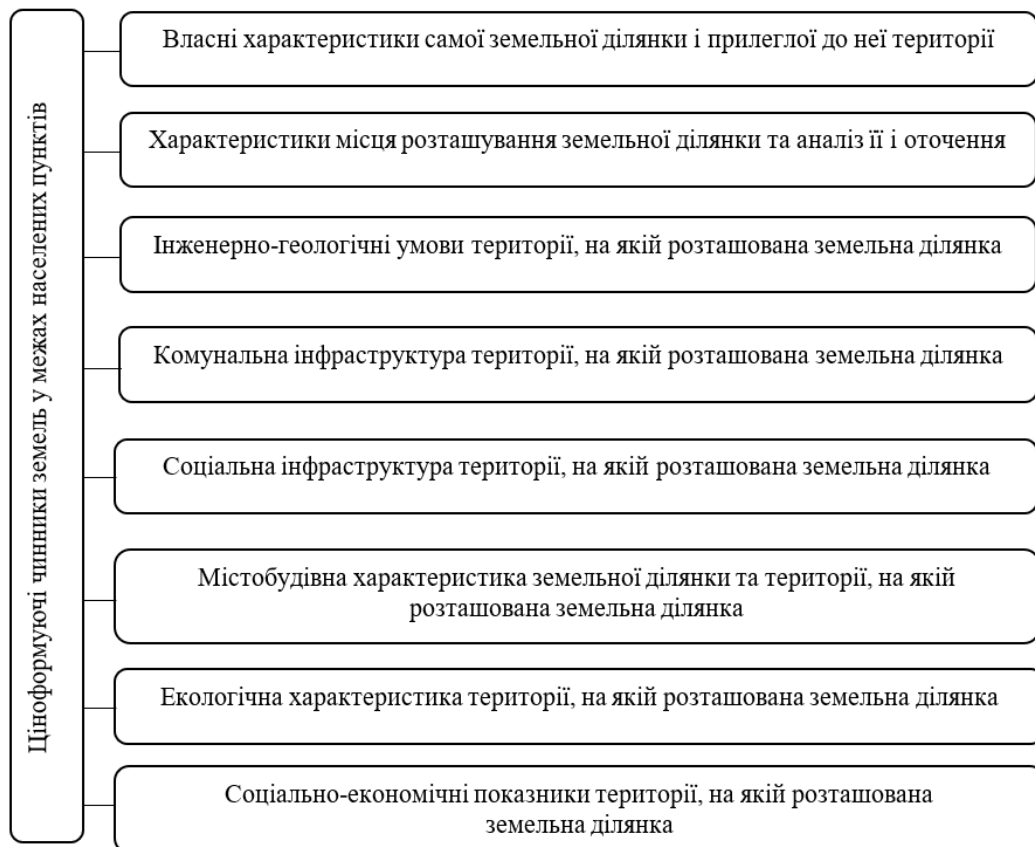


Рис. 6. Класифікація чинників цінності земельних ділянок в межах населених пунктів

Примітка. \*Розроблено автором

За результатами узагальнення переліку чинників цінності земельних ділянок запропоновано диференціювати їх на два класи:

- локальні чинники, які характеризують конкретну земельну ділянку;
- чинники, які характеризують стан ринку нерухомості, територію та якість середовища навколо земельної ділянки.

В умовах зростаючої інтенсивності процесів субурбанізації і, як наслідок, соціального розшарування населення, у межах міського простору залежно від соціально-економічних, просторових і екологічних умов території формуються зони елітності, характерними їх рисами стають відособленість процесів ціноутворення і особливий порядок формування цін на земельні ділянки.

Під елітністю території населених пунктів запропоновано розуміти найвищий рівень споживчої цінності та привабливості міської території, який, з одного боку, формується під впливом процесів субурбанізації і соціально-просторової сегрегації території та, з іншого боку, характеризується особливим розвитком місцевого ринку земель, що переводить нерухомість у вищу частину цінового спектра. Показано, що критеріальна основа оцінки рівня елітності територій не стабільна і залежить від соціально-економічного розвитку міського простору.

У третьому розділі «Аналіз сучасного стану та тенденцій розвитку оцінки земель для цілей оподаткування в Україні» розглянуто оцінку земель

як складову частину системи Державного земельного кадастру України. Запропоновано перспективні напрями розвитку системи оподаткування земель в Україні на основі використання масової оцінки земель. Розкрито методи оцінки вартості об'єктів нерухомого майна для цілей оподаткування. Досліджено наукові аспекти створення методики оцінки вартості об'єктів нерухомого майна для цілей оподаткування в сільському господарстві. Охарактеризовано масову оцінку як базовий компонент системи оподаткування земельної власності.

Встановлено, що в умовах транзитивної економіки становлення ринку, його волатильності, недостатності інформації, невизначеності, постійних коливань виникає потреба врахування цих складових у процесі формування системи оцінки земель. Також відзначено, що велика кількість несформованих інститутів призводить до врахування ірраціональних або частково раціональних рішень під час проведення оціночних процедур. Саме за допомогою системи масової оцінки стає можливим швидко виявляти різні аномальні процеси (невідповідність) і зосереджувати на них детальну увагу. Отже, можна виявляти різні недосконалості ринку земель за тими чинниками, які він не здатен врегулювати. За допомогою такого підходу масової оцінки земель мінімізуються ірраціональні оціночні показники і формуються умови для збільшення раціональності на ринку.

Проведений аналіз сучасного стану грошової оцінки земель в Україні показав, що у багатьох випадках є значна кількість спотворень її результатів через застосування методології нормативного оцінювання, за якої база оцінки є неринковою. Станом на 2019 рік понад 70 % населених пунктів України потребували оновлення нормативної грошової оцінки земель, що відповідно, обтяжує місцеві бюджети (рис. 7).

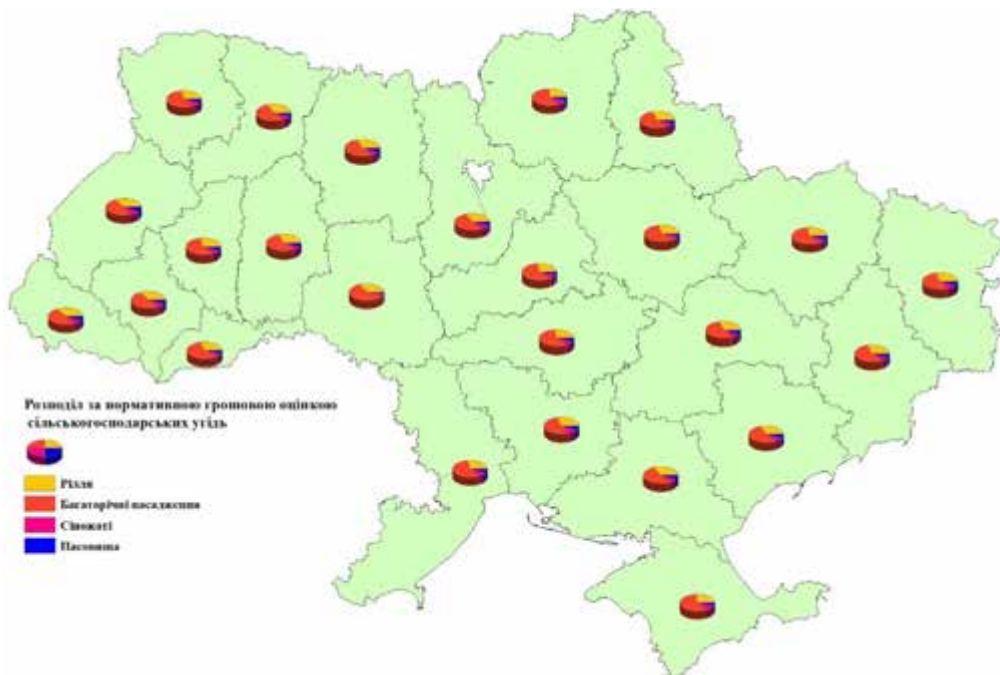


Рис. 7. Порівняльна характеристика показників нормативної грошової оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями станом на 01.01.2019 року

Примітка. \*Розроблено автором

Аналіз показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення показав, що найвищий показник щодо вартості одного гектара земель сільськогосподарського призначення під ріллею має Черкаська область – 33646 грн/га, а найменший – Житомирська область – 21411 грн/га. Проаналізовано показники нормативної грошової оцінки за кожним видом угіддя в розрізі агровиробничих груп ґрунтів та за всіма областями України (рис. 8).

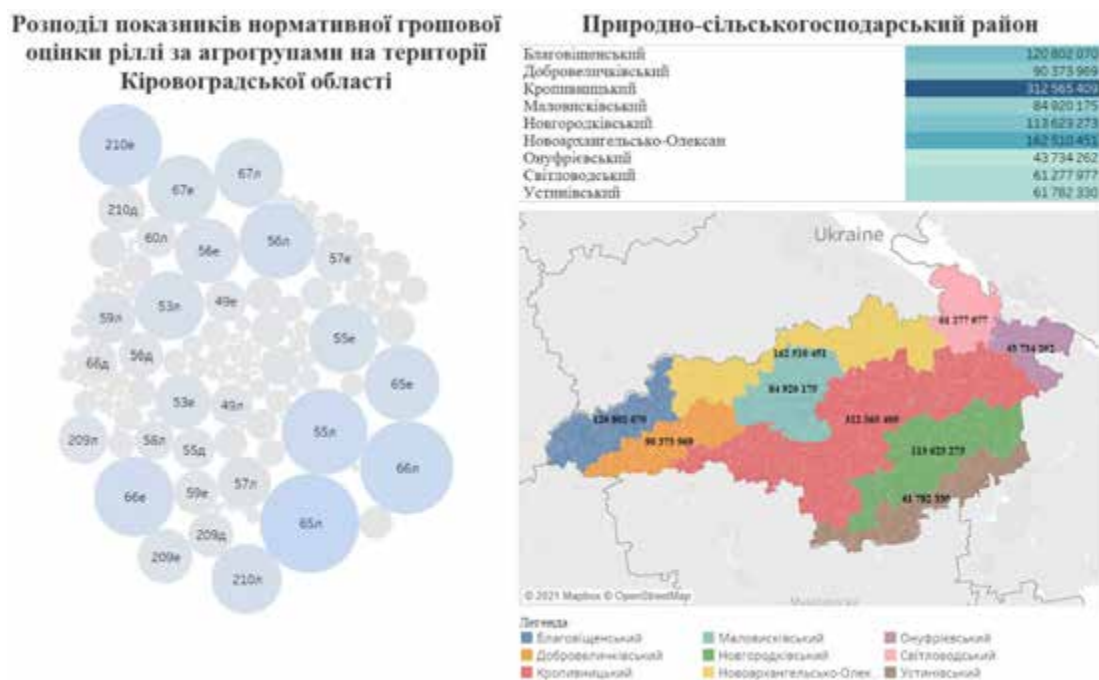


Рис. 8. Візуалізація розподілу оціночних показників нормативної грошової оцінки на прикладі Кіровоградської області

Примітка. \*Розроблено автором

Аналіз даних Державного земельного кадастру України щодо моніторингу проданих у 2018 році земельних ділянок показав, що загальна кількість останніх становила 2798, сукупна площа 882,58 га, середня вартість – 142,04 грн/кв. м., максимальна вартість у місті Києві – 2094,06 грн/кв. м, мінімальна в Луганській області – 13,84 грн/кв. м. За даними моніторингу щодо продажу прав оренди на земельні ділянки за 2018 рік встановлено, що загальна кількість земельних ділянок, переданих в оренду, склала 4383, загальна площа куплених прав оренди – 68501,95 га, стартова річна орендна плата в середньому становила 11,60 грн/кв. м, максимальна у Дніпропетровській області – 89,64 грн/кв. м, а найменша в Херсонській області – 0,08 грн/кв. м. Встановлено, що нормативні показники грошової оцінки за сприятливого збігу чинників впливу на земельні ділянки можуть в десятки разів відрізнятися від реальних ринкових, як правило, в меншу сторону.

Показано, що розрахунок бази оподаткування на основі нормативної оцінки є більш простим з погляду реалізації у масштабі всієї держави, водночас проведення масової оцінки для визначення наближених до ринкових показників оцінки земель є більш складним методом, що передбачає збирання

та накопичення значного масиву статистичних даних щодо функціонування ринку нерухомості, проте значно знижує вартість процесу оцінки за значної території її застосування.

Оптимальним рішенням для удосконалення системи оподаткування в Україні є застосування методів масової оцінки, заснованих на єдиній методології з використанням стандартизованого програмного забезпечення для моделювання ринкової вартості земельних ділянок на основі даних щодо стану ринку нерухомості, що забезпечує ефективність, наступність, неупередженість, порівнянність результатів на всій території країни.

Масова оцінка земель, що проведена на базі науково обґрунтованої методики з використанням уніфікованого програмного забезпечення, може стати вагомим внеском у забезпечення економічного розвитку України, а саме:

- підвищить об'єктивність справляння податків на майно та унеможливить маніпулювання показниками оцінки нерухомості;
- стабілізує рівень надходжень від плати за землю до бюджетів територіальних громад;
- підвищить ефективність функціонування податкової системи в Україні на основі принципів ринкового ціноутворення.

Показано, що формування, становлення і розвиток системи масової оцінки земель та іншого нерухомого майна були спричинені розвитком систем оподаткування у країнах, в яких вводився податок на нерухомість, що базувався на її вартості як базі оподаткування. Це, з одного боку, визначило роль і місце масової оцінки земель та іншого нерухомого майна як важливого елемента економічного регулювання, а з іншого – вимагає її вивчення через призму еволюції цілей і завдань оподаткування.

Запропоновано диференційований підхід до оцінки земель у межах території України, що враховує різні рівні розвитку локальних ринків земель та іншого нерухомого майна. Доведено, що у громадах, де ринок нерухомого майна вже достатньо розвинений, доцільно використовувати передові сучасні технології масової оцінки земель, які засновані на математичних методах моделювання ринків, зокрема методах регресійного і кластерного аналізу, а в громадах, де розвинутого ринку немає або він перебуває на початковій стадії розвитку, доцільно передбачити поступовий, еволюційний перехід від старої системи, яка базується на нормативній вартості, до нової ринкової системи оподаткування.

На основі аналізу зарубіжного досвіду встановлено, що податкове регулювання сільськогосподарського землекористування стає ефективним тоді, коли земельний податок набуває також об'єктивної екологічної спрямованості, а саме через механізм фінансового кругообігу повертається на рівень рентоформуючих чинників, забезпечуючи їх стійке відтворення.

Запропонована методика податкового зонування, що апробована на прикладі території Миколаївської об'єднаної територіальної громади Донецької області, яка передбачає виділення п'яти зон з диференційованими коефіцієнтами як підвищення, так і зниження ставок земельного податку (від 0,5 до 1,5) залежно від сукупності чинників, які впливають на вартість

земель на основі порівняльної оцінки територій за комплексом природних і антропогенних чинників з погляду сприятливості для виробництва сільсько-господарської продукції, розміщення об'єктів промисловості, умов проживання населення (рис. 9).

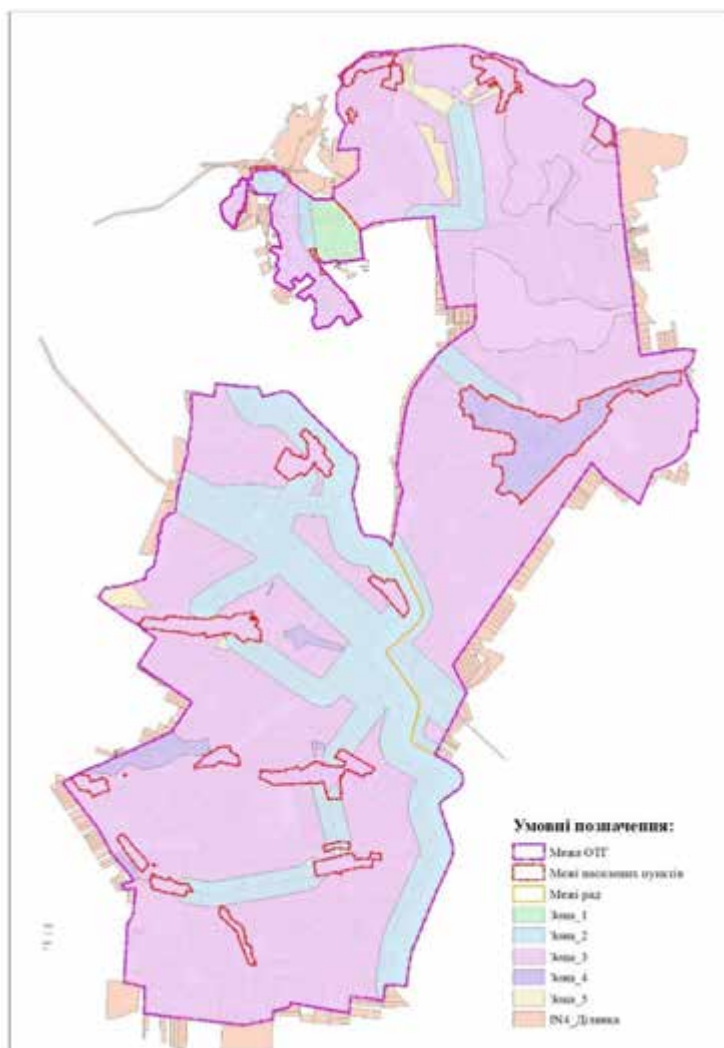


Рис. 9. Податкове зонування на прикладі території Миколаївської об'єднаної територіальної громади

Примітка. \*Розроблено автором

Встановлено, що сьогодні земля в Україні як у межах окремої громади, так і всієї країни є недокапіталізованою, тому є потреба у підвищенні капіталізації, її ефективності через підвищення притоку інвестицій (раціональне економічно вигідне використання, залучення інвестицій, які будуть докапіталізовувати територію, що зумовить підвищення вартості масиву земель, не конкретної земельної ділянки, а території загалом). Масова оцінка земель через капіталізацію території регіонів сприятиме підвищенню капіталізації країни загалом з метою створення рівномірного і ритмічного її розвитку.

Сформовано алгоритм визначення неоподаткованих територій засобами ГІС на основі інтеграції даних із земельного, водного та лісового кадастрів і геоінформаційного аналізу, який дає змогу територіальним громадам визначати розмір недоотриманих місцевим бюджетом податкових надходжень (рис. 10).



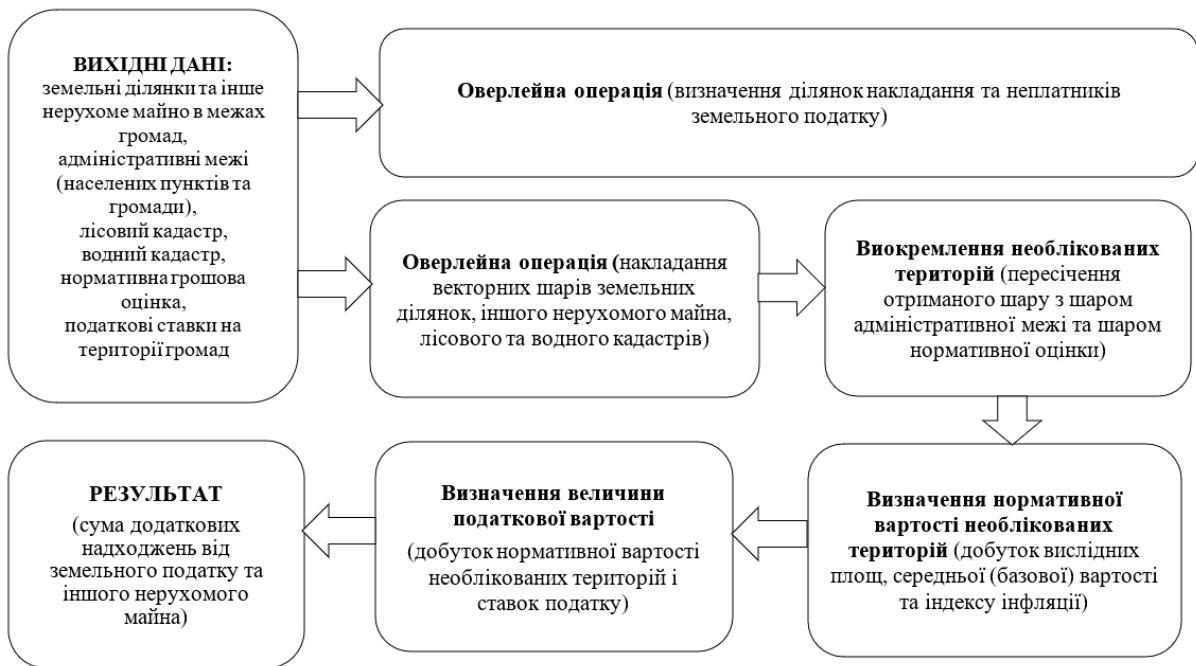


Рис. 10. Алгоритм визначення неоподаткованих територій засобами ГІС  
Примітка. \*Розроблено автором

Здійснено аналіз незареєстрованих (необлікованих) територій у Державному земельному кадастрі України на основі відомостей про не сформовані у ділянки землі у Національній кадастровій системі. Для дослідження було використано облікові дані Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру у розрізі адміністративно-територіальних одиниць (рис. 11).

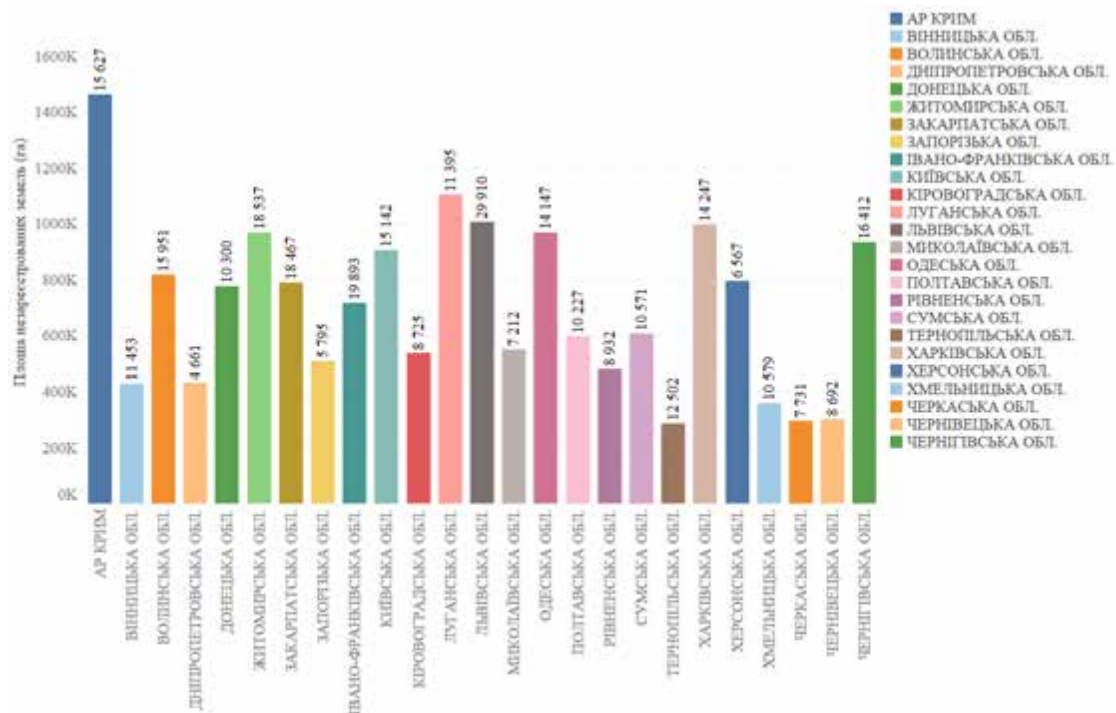


Рис. 11. Площа незареєстрованих земель у Державному земельному кадастрі України, га  
Примітка. \*Побудовано автором

Доведено, що більшість незареєстрованих земельних ділянок знаходиться на тимчасово окупованій території Автономної Республіки Крим і складає 1,46 млн га, а найменша кількість у Тернопільській області – 286 тис. га, або близько 20 % від загальної площі області. Сформовано діаграми візуалізації незареєстрованих (необлікованих) земель за їх питомою вагою у загальній площі регіонів у розрізі адміністративно-територіальних одиниць (рис. 12).

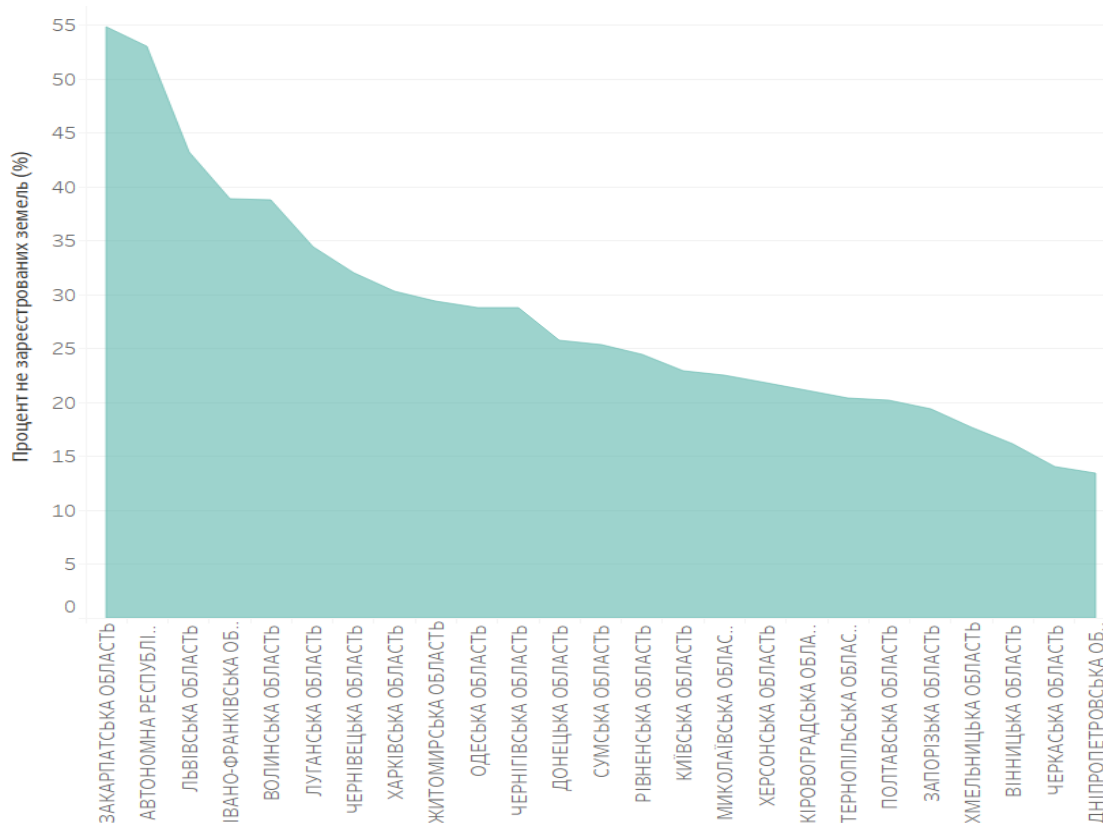


Рис. 12. Частки незареєстрованих земель у Державному земельному кадастрі України у відношенні до площі адміністративно-територіальних одиниць, %

Примітка. \*Побудовано автором

Показано, що майже 55 % від загальної площі земель Закарпатської області не зареєстровані в Державному земельному кадастрі України, а найнижчий показник незареєстрованих територій має Дніпропетровська область (близько 14 %), що дає змогу найбільш повно оподатковувати землекористування. Середній показник незареєстрованих земельних територій на території України становить у межах 25 %, що може зумовлювати значні втрати податкових надходжень до місцевих бюджетів територіальних громад.

У четвертому розділі «**Концепції моделювання ринкової вартості земель методами масового оцінювання**» здійснено аналіз і класифікацію інформаційних та геопросторових моделей за масової оцінки вартості земель. Проведено моделювання ринкової вартості земель з урахуванням результатів їх масової оцінки. Представлено можливості використання нейромережевих технологій для проведення масової оцінки земель.

Показано, що моделі масової оцінки за використання стандартних інструментів оцінки ринкової вартості земельних ділянок мають більшу ймовірність відхилення від істинного значення, ніж вартість, розрахована за індивідуальним (експертним) методом, але за витрат, значно менших, ніж під час проведення індивідуальної оцінки. Визначено три основних підходи до побудови масових моделей оцінки земель: регресійні, геоінформаційні та нейромережеві, які, в свою чергу, можуть бути статичні, динамічні та комплексні. Обґрунтовано доцільність використання в Україні в умовах недостатньої кількості ринкової інформації використання гібридної інноваційної моделі масової оцінки земель і нейромережевої моделі саморегулюючих мереж Кохонена. Концептуальну схему запропонованого комплексного підходу до оцінки земель представлено на рис. 13.

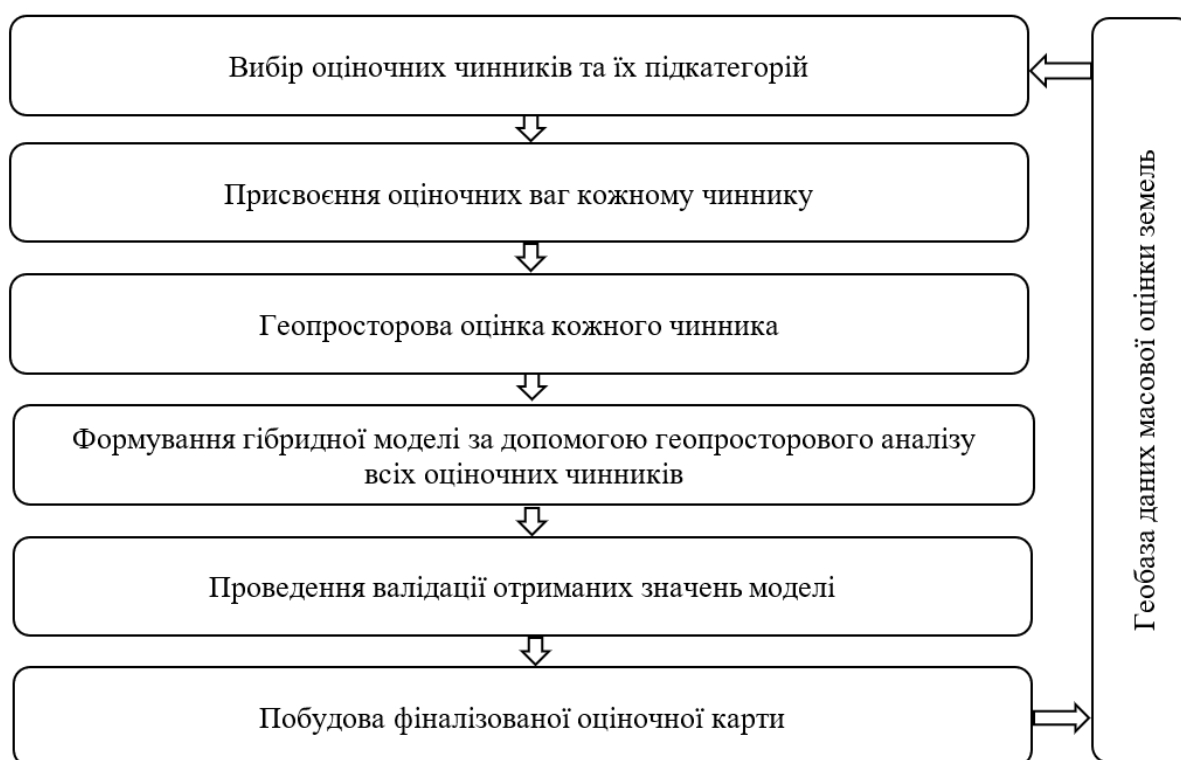


Рис. 13. Концептуальна схема комплексного підходу до оцінки земель  
Примітка. \*Розроблено автором

Запропоновано технологію геокодування, яка може бути ефективною технікою для масової оцінки земель, що дає змогу через розташування об'єктів врахувати вплив латентних показників, виявити ціноутворюючі параметри і, як наслідок, специфічні локації у просторовому сенсі, а також визначити тренди в розвитку окремих районів населених пунктів і громад.

Для побудови геопросторової моделі у процесі проведення масової оцінки було визначено перелік чинників, що мають істотний вплив на вартість земель. Показано, що такі чинники вартості можуть мати як позитивний, так і негативний вплив на вартість нерухомості. Це визначається шляхом здійснення факторного аналізу.

Визначено перелік чинників, які можуть впливати на вартість земель та на їх основі проведено моделювання ринкової вартості земель з урахуванням результатів їх масової оцінки на прикладі території трьох об'єднаних територіальних громад (Миколаївської, Паланської, Межівської) та трьох населених пунктів (міст Чорноморськ, Козелець і Синельникове) (рис. 14).

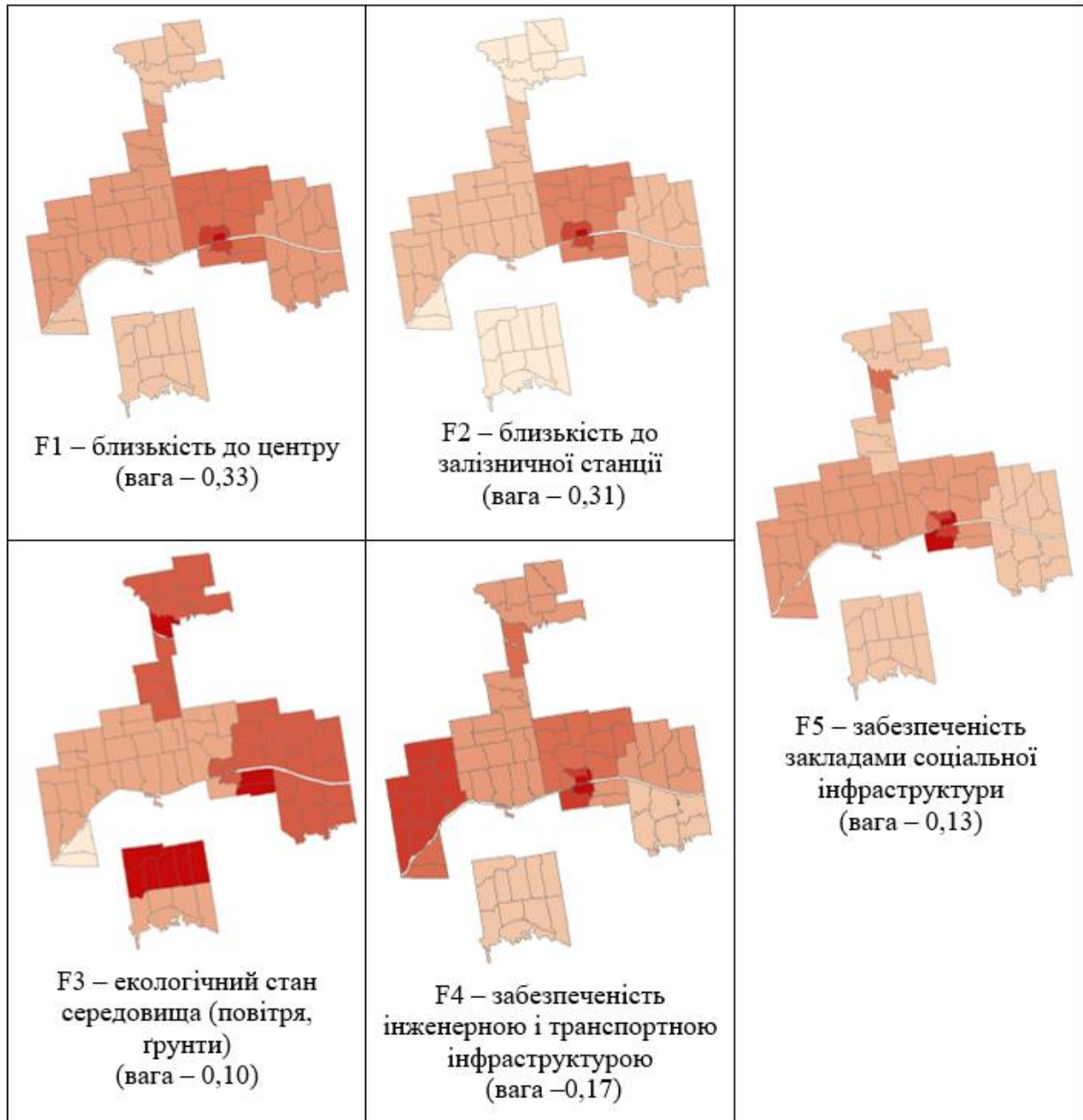


Рис. 14. Чинники впливу на вартість земельної ділянки (ціноформуючі чинники)

Примітка. \* Розроблено автором

На основі загальноприйнятих підходів було зроблено оціночне зонування земель території Межівської територіальної громади Дніпропетровської області для цілей масової оцінки земель (рис. 15). Основні параметри отриманої оціночної моделі масової оцінки території Межівської об'єднаної територіальної громади представлено в табл. 2.

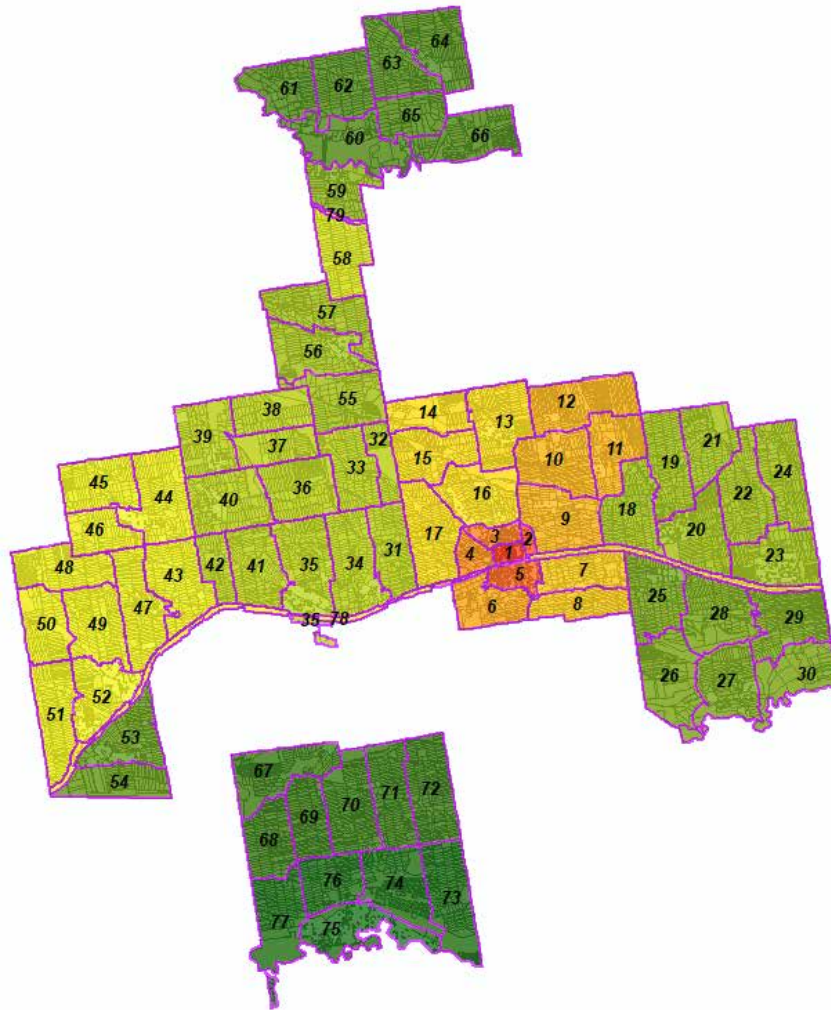


Рис. 15. Зонування території Межівської об'єднаної територіальної громади для цілей масової оцінки засобами геоінформаційного моделювання  
Примітка. \*Побудовано автором

Таблиця 2

**Параметри оціночної моделі масової оцінки земель території  
Межівської об'єднаної територіальної громади (фрагмент)\***

№ зони	Чинник (F1)	Чинник (F2)	Чинник (F3)	Чинник (F4)	Чинник (F5)	Площа, га	Ринкова ціна, грн/кв. м
59	1	1	5	3	3	641,92	1,70
58	2	2	4	3	2	780,49	1,80
5	4	4	4	5	4	297,60	10,60
1	5	5	4	5	5	126,61	11,10
4	4	4	4	3	3	257,22	8,20
3	4	4	4	4	4	212,18	9,40
2	4	4	4	5	5	79,43	6,70





Примітка. \*Розраховано автором

Апробація підходів до масової оцінки в межах населених пунктів здійснювалася на прикладі міста Чорноморськ Одеської області, міста Козелець Чернігівської області та міста Синельникове Дніпропетровської області. Для оцінки території міст було сформовано попарні моделі з нормативною

оціночною вартістю та ринковою для оцінки ефективності запропонованого підходу до масової оцінки земель. Для міста Чорноморськ після здійснення моделювання було отримано такі результати (табл. 3–4).

Таблиця 3

**Порівняльна характеристика нормативної і ринкової баз вартості на прикладі міста Чорноморськ\***

Нормативна вартість земельних ділянок у межах м. Чорноморськ	Ринкова вартість земельних ділянок у межах м. Чорноморськ
	
Валові податкові надходження за нормативної грошової оцінки земель	Валові податкові надходження за масової оцінки земель
	

Примітка. \*Розроблено автором

**Параметри порівняння нормативної і ринкової баз вартості  
на прикладі міста Чорноморськ\***

№ зони	Ринкова вартість, грн/кв. м	Нормативна вартість, грн/ кв. м	Податки за масовою оцінкою, грн	Податки за нормативною оцінкою, грн	Співвідношення (+/-) бюджетних надходжень, грн
1	2271,89	1074,88	19828591,12	9381339,88	10447251,24
2	1948,70	1056,81	22530970,18	12218959,25	10312010,93
3	1248,95	876,16	37007334,27	25961432,61	11045901,66
4	1220,88	862,61	8474194,03	5987430,80	2486763,23
5	1441,76	930,36	5370265,88	3465400,40	1904865,48
6	1897,23	1025,20	6494865,35	3509616,99	2985248,36
7	991,06	817,45	2594323,16	2139862,75	454460,40
8	1512,61	957,46	5540636,64	3507128,13	2033508,51
9	1452,66	939,39	8426431,14	5449098,02	2977333,13
10	827,58	749,71	4372311,73	3960868,53	411443,20
11	323,44	560,02	751877,10	1301852,03	-549974,93
12	837,29	749,71	5179982,07	4638122,18	541859,88
13	917,26	767,77	3111517,67	2604414,47	507103,20
14	1855,22	1029,72	4024762,10	2233896,92	1790865,18
15	343,50	623,25	4017331,71	7289060,52	-3271728,81
16	247,87	519,37	262878,07	550812,78	-287934,71
17	263,47	523,89	1500268,93	2983140,92	-1482872,00
18	329,10	564,54	247494,12	424552,23	-177058,10
19	320,40	555,50	1769459,09	3067891,38	-1298432,29
20	209,87	456,15	261089,82	567460,26	-306370,44
21	320,21	555,50	1217106,25	2111473,16	-894366,91
22	95,63	392,92	1241829,56	5102505,69	-3860676,13
23	354,79	645,83	3169827,94	5770146,13	-2600318,18
24	184,64	410,98	368189,96	819531,45	-451341,49
25	194,88	438,08	384562,48	864465,11	-479902,63
26	189,37	406,47	1924524,01	4130765,75	-2206241,74
27	187,83	410,98	2463583,12	5390352,76	-2926769,64
28	229,27	537,44	1932303,47	4529519,81	-2597216,34
29	192,89	433,56	1741305,10	3914025,74	-2172720,64
30	244,64	501,31	3778484,25	7742635,39	-3964151,14
31	206,42	451,63	10167369,93	22245801,11	-12078431,18
32	206,42	451,63	1840207,31	4026300,42	-2186093,11

Примітка. \*Розраховано автором

За отриманими результатами порівняння оціночних моделей встановлено, що завдяки впровадженню масової оцінки земель місто Чорноморськ може отримати до 4,1 млн грн додаткових податкових надходжень від сплати земельного податку, місто Козелець – до 138,6 тис. грн додаткових податкових надходжень. Найвищий ефект від застосування ринкової бази оцінки земель потенційно може отримати місто Синельникове, для якого додаткові надходження сягатимуть 107,4 млн грн.

Нейронні мережі різних архітектур є одним із кращих засобів для аналізу багатовимірних, топологічно взаємозалежних наборів даних, якими є значення (чинники), що описують земельні ділянки, особливо в межах населених пунктів. Завдяки здатності нейронних мереж знаходити сильно нелінійні залежності між вхідними чинниками і вихідним значенням (ціною, різними коефіцієнтами, що використовуються для оцінки), а також виділяти з наборів даних найбільш значущі компоненти нейронні мережі є незамінним інструментом для вирішення задач масової оцінки земель.

Беручи до уваги, що багато розвинених країн для регулювання масової оцінки нерухомості приймають спеціальне національне законодавство, впровадження систем масової оцінки для цілей оподаткування в Україні на загальнодержавному рівні може потребувати декількох років підготовчої роботи для ухвалення відповідних нормативних документів, а також введення в експлуатацію спеціальної інформаційної системи. На початковому етапі пропонується запроваджувати системи масової оцінки нерухомості як пілотні проекти на підставі рішень органів місцевого самоврядування. Такий підхід має бути логічним шляхом переходу від даних нормативної вартості земель до значень показників, заснованих на загальноприйнятих ринкових принципах масової оцінки. Важливим елементом системи масової оцінки земель має стати регулярний цикл переоцінки земель та іншого нерухомого майна. Переоцінка необхідна для врахування динаміки ринку нерухомості, врахування інфляції тощо.

У п'ятому розділі «**Стратегічні напрями та цілі створення системи масової оцінки земель в Україні**» проведено комплексний аналіз міжнародних стандартів щодо оцінки земель з метою оподаткування. Представлено наукові підходи до формування інституційних основ масової оцінки земель в Україні. Розкрито науково-практичні засади створення ефективної системи масової оцінки земель. Представлено наукове бачення щодо організації автоматизованої масової оцінки земель і перспектив її впровадження в Україні.

Встановлено багатоцільовий характер і призначення масової оцінки земель та іншого нерухомого майна. Визначено, що масову оцінку можна застосовувати не тільки для цілей оподаткування земель та іншого нерухомого майна, а й для комплексного прогнозування розвитку території.

Сформовано функціональну схему видів професійної діяльності у процесі проведення масової оцінки земель, яка організаційно забезпечує проведення оціночних процедур на місцевому рівні (рис. 16).

Відповідно до цієї функціональної схеми видів професійної діяльності під час проведення масової оцінки земель кадровий склад включає таких фахівців: професійний експерт-оцінювач, спеціаліст з управління базами даними, системний адміністратор, спеціаліст із зовнішніх комунікацій і керівник всього процесу.

На рис. 17 представлено перспективний механізм функціонування системи масової оцінки земель в Україні, який відображає взаємозв'язки, що виникають у процесі проведення оціночних процедур. Механізм передбачає послідовність всіх етапів проведення масової оцінки земель, починаючи з визначення переліку



оціночних об'єктів, визначення ринкової вартості експертом, проведення експертизи саморегулюючою організацією оцінювачів, контрольної перевірки якості спеціально сформованим органом (Національною радою з масової оцінки земель) і закінчуючи внесенням до Державного земельного кадастру та реєстру речових прав на нерухоме майно і якщо є потреба – оскарженням отриманих результатів у судовому порядку.



Рис. 16. Функціональна схема видів професійної діяльності у процесі проведення масової оцінки земель

Примітка. \*Розроблено автором

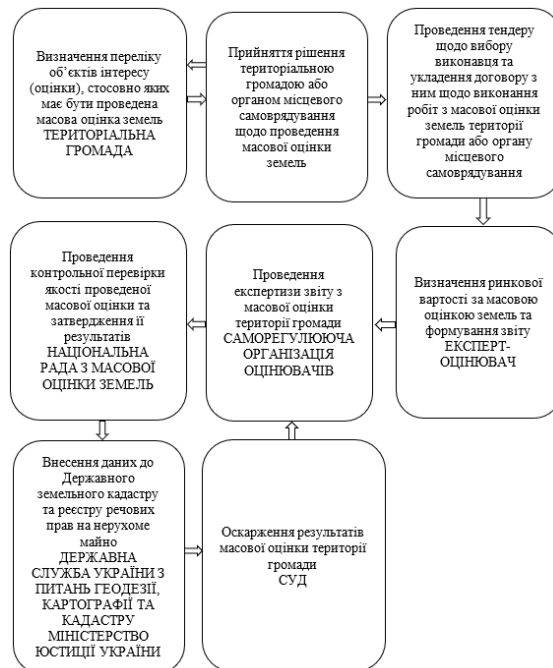


Рис. 17. Механізм функціонування системи масової оцінки земель в Україні

Примітка. \*Розроблено автором

Внаслідок узагальнення оціночних практик сформовано алгоритм подання апеляції щодо оскарження результатів масової оцінки (рис. 18).

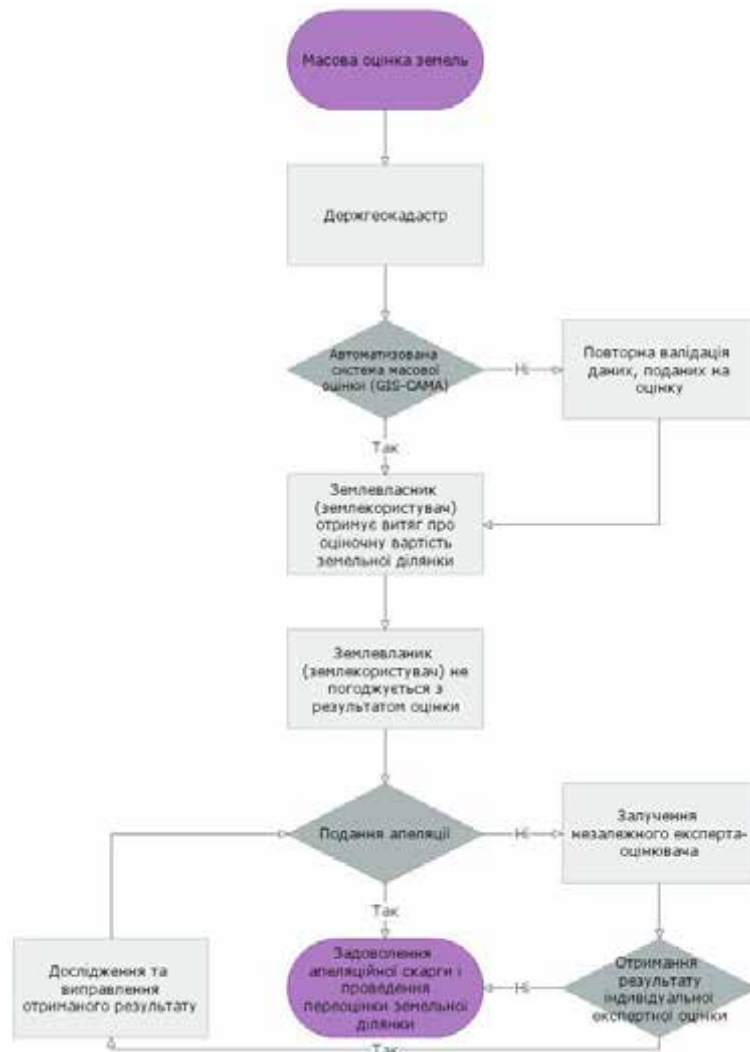


Рис. 18. Алгоритм подання апеляції щодо оскарження результатів масової оцінки

Примітка. \*Розроблено автором

Проведено оцінку ефективності системи масової оцінки земель, яка базується на визначенні орієнтовної ринкової вартості земель різних категорій, визначенні величини сукупних податкових надходжень та зіставленні цих показників з аналогічними показниками, що визначаються на основі нормативної грошової оцінки.

Усереднені показники ринкової вартості земель у кожній області було розраховано на основі опрацювання наборів даних з бази звітів за 2018–2020 роки з експертної грошової оцінки земель, що ведеться Фондом державного майна України. Обґрунтовано сукупний фіскальний ефект для окремих земельних ділянок у межах території громад України, які містяться в базі звітів Фонду державного майна України у розмірі 175,7 млн грн додаткових надходжень у місцеві бюджети в розрізі областей України.

На наступному етапі було розраховано економічний ефект для території всієї України (рис. 19). Так, якщо взяти до розрахунку всю площу території України в розрізі областей, отриманий сукупний економічний ефект від впровадження моделі масової оцінки земель в Україні складатиме 201,03 млрд грн.

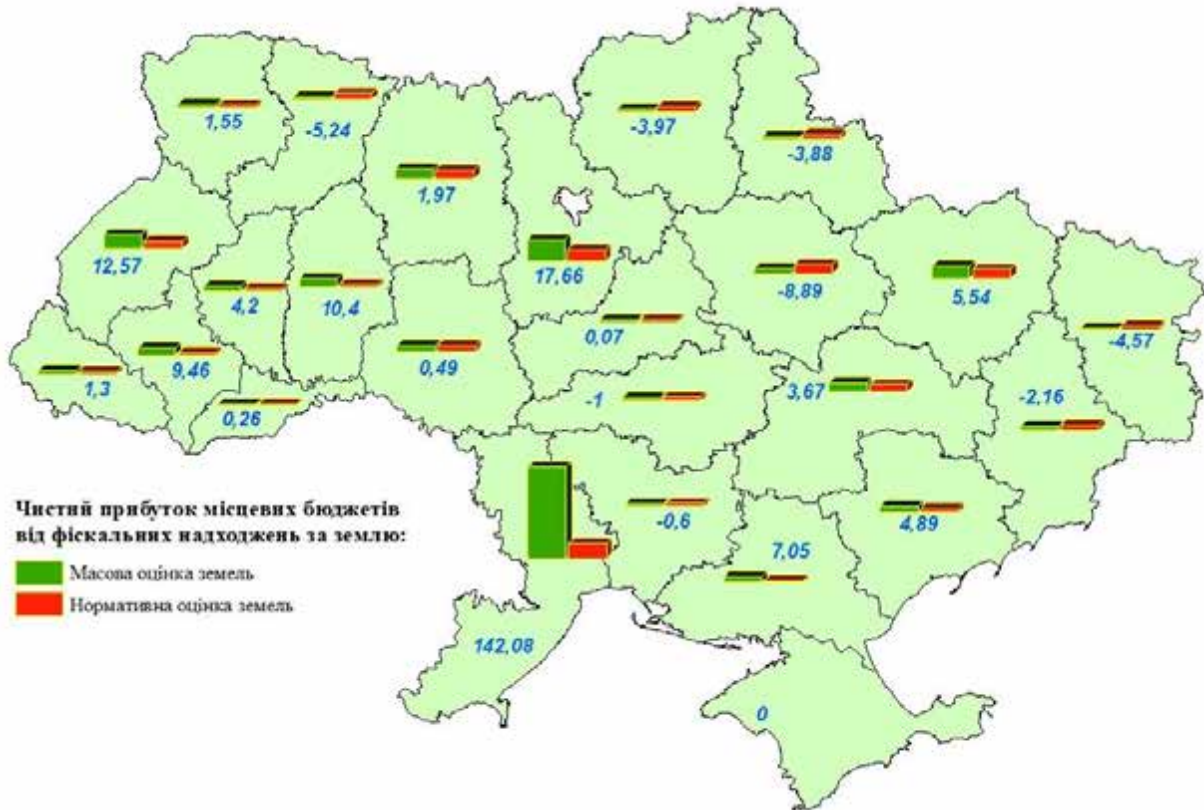


Рис. 19. Порівняння показників економічного ефекту від впровадження системи масової оцінки земель у розрізі регіонів України, млрд грн

Примітка. \*Розроблено автором

Показано, що в умовах економічної кризи, швидке впровадження реформи оподаткування нерухомості має здійснюватися із використанням автоматизованої масової оцінки земель, яка дасть змогу зменшити суспільні витрати на оціночні роботи завдяки автоматизації та виведе процес і якість оцінювання земель на якісно новий рівень інтелектуальної інформаційної системи.

Встановлено, що в умовах сучасного інформаційного суспільства масштаби розвитку процесів автоматизації призводять до швидкого розвитку електронної цифрової економіки. З огляду на це, ігнорувати величезний потік даних в економічних процесах, зокрема в галузі земельних відносинах, не можливо, і якраз масова оцінка земель є системою, яка може враховувати та пов'язувати всі ці компоненти між собою. Інтеграція ГІС та автоматизованої масової оцінки дасть змогу для здійснення масового оцінювання одночасно з оновленням просторових даних, а також створення єдиної бази даних про властивості земельних ділянок, що підтримуватиме робочий процес оновлення показників масової оцінки. ГІС збільшує ефективність систем автоматизованої

масової оцінки, адже така модель оцінки може враховувати додаткові просторові чинники цінності земельних ділянок, наприклад, розташування поблизу певних будівель або споруд, близьке до морського узбережжя розташування тощо. Якщо опис і просторові дані про земельні ділянки зберігаються в базі геоданих, розрахунок впливу місця розташування може бути виконаний засобами просторового аналізу ГІС.

## ВИСНОВКИ

Завдяки виконаним дослідженням і розробкам, відображеним у дисертації, отримано наукові висновки, теоретико-методологічні узагальнення, розроблено практичні рекомендації, на підставі яких було зроблено такі висновки:

1. Грошова оцінка земель – ключовий економічний показник, що є кількісним мірилом ролі землі у процесах життєдіяльності суспільства у політичній, економічній, соціальній, виробничій, комунальній, екологічній та інших сферах. Об'єктивність вартісної оцінки земельних ділянок є однією із найважливіших передумов впровадження державою інструментів фіскального регулювання діяльності землевласників та землекористувачів. Достовірна оцінка вартості земельних ділянок необхідна у процесі управління земельними ресурсами, здійснення просторового планування територій, оцінки економічних наслідків встановлення обмежень у землекористуванні, а також здійснення різного роду транзакцій із земельними ділянками, як об'єктами нерухомого майна.

2. Проблема формування та перерозподілу земельної ренти між всіма суб'єктами земельних відносин, місцевими громадами та державою із використанням вартісної оцінки земель порушувалася від найдавніших часів. Сучасна оцінка земель для фіскальних і регуляторних цілей в Україні має рентний характер та не враховує поточний стан ринку земель і нерухомості. Встановлено, що в оціночній практиці розвинених країн широко застосовується ринкова база оцінки, а оціночні показники нерухомості для фіскальних цілей визначаються на основі методів масового оцінювання. Результатом такого підходу є об'єктивність оподаткування земельної власності, за якої рівень податкового навантаження тісно корелює із реальною ринковою вартістю нерухомого майна, що також підвищує публічну довіру до оціночних показників з боку платників податків. Основні відмінності в зарубіжних практиках оцінки земель пов'язані з її цілями, але переважно мають на меті визначення податкової бази під час ведення державних реєстрів (кадастрів) нерухомості.

3. Встановлено, що використовувана в Україні для фіскальних та регулятивних цілей методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення не адаптована до потреб ринкових земельних відносин, не базується на ринкових даних щодо функціонування обмеженого ринку сільськогосподарських земель та ринку їх оренди. Запропоновано комплексний алгоритм масової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що дає змогу сформулювати ринково орієнтовану систему оцінки земельних ділянок та здійснити розрахунок ринкової вартості

земель під сільськогосподарськими угіддями з урахуванням агрокліматичного потенціалу територій.

4. Розроблено класифікацію земельних ділянок сільськогосподарського призначення залежно від механізму утворення рентного доходу, яка диференціює чинники, за якими має визначатися споживча цінність земельних ділянок із сільськогосподарськими угіддями, на дві групи – за природною та економічною складовими.

5. Обґрунтовано, що в умовах здійснення земельної реформи та беручи до уваги досвід східноєвропейських і прибалтійських країн, трансформація системи регулювання оціночної діяльності в Україні та запровадження масової оцінки земель має здійснюватися еволюційним шляхом, із виділенням трьох базових етапів: підготовчого (проведення пілотного проєкту) – 3–5 років; адаптивного (паралельне функціонування нормативної та масової оцінки земель) – 3–4 роки; завершального (скасування нормативної та перехід до застосування масової оцінки земель) – 1 рік.

6. Сформовано удосконалений перелік ціноформуючих чинників, які можуть впливати на ціну (вартість) земельних ділянок у межах населених пунктів, на основі аналізу даних функціонування ринку земель у містах України, досвіду зарубіжних країн, а також практики здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Обґрунтовано етапи оцінки вартості земель несільськогосподарського призначення за основними блоками оціночних компонентів та алгоритм прийняття рішень із визначення вартості земель несільськогосподарського призначення.

7. Показано, що чинна в Україні система оцінки земель передбачає бонітування ґрунтів (проведене лише один раз у 1993 році), економічну оцінку земель (проводилась востаннє у 1988 році), нормативну грошову оцінку земель (проводиться постійно, а щодо земель сільськогосподарського призначення – у 1995 і 2019 роках) та експертну грошову оцінку земельних ділянок (проводиться постійно). Враховуючи еколого-економічну природу оцінки земель та її значення для регулювання земельних відносин, запропоновано відмовитися від застосування тих видів оцінки, що мають у своїй основі нормативні показники, не релевантні сучасним умовам ринкової економіки. Система оцінки земель має бути поетапно трансформована на адвалорну (що базується на ринковій вартості земель), що передбачатиме функціонування трьох видів землеоціночних робіт – бонітування ґрунтів, масову оцінку земель та експертну грошову оцінку земельних ділянок.

8. Обґрунтовано, що в кожному регіоні України має застосовуватися власний сценарій переходу до масової оцінки вартості земель та іншого нерухомого майна. Якщо ринок земель та нерухомого майна достатньо розвинений, доцільно використовувати передові технології масової оцінки нерухомого майна, які засновані на математико-статистичних методах моделювання ринків, зокрема регресійному і кластерному аналізі. У регіонах, де ринок нерухомості недостатньо активний, необхідно передбачити поступовий, еволюційний перехід від старої системи, яка базується

на інвентаризаційній (нормативній) оцінці нерухомості, до нової ринкової системи оцінки й оподаткування.

9. Обґрунтовано, що впровадження податкового зонування території громади із виділенням податкових районів дає змогу здійснювати диференціацію представницьким органом місцевого самоврядування ставок земельного податку залежно від природних і соціально-економічних особливостей території, що оцінюється, сприятиме більшій гнучкості та адаптивності системи справляння плати за землю та оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельних ділянок.

10. Показано, що в умовах неповноти відомостей геоінформаційної системи Державного земельного кадастру України щодо земельних ділянок в межах території громади ідентифікація незареєстрованих (необлікованих) земель може бути частково здійснена на основі інтеграції відомостей земельного, водного та лісового кадастрів, що дасть змогу здійснювати оцінку потенційних податкових надходжень від необлікованих земель та об'єктивно оцінювати економічну ефективність і планувати землевпорядні заходи з інвентаризації земель.

11. Запропоновано методику оцінки земель у межах території на основі функції геопросторового впливу, що є достатньо технологічною і може бути легко автоматизована шляхом застосування геоінформаційних технологій. Визначено перелік чинників, які можуть впливати на ринкову вартість земель, на основі якого проведено апробацію моделі масової оцінки земель на території трьох об'єднаних територіальних громад (Миколаївської, Паланської і Межівської) та трьох населених пунктів (м. Чорноморськ, м. Козелець і м. Синельникове). Показано, що результатом використання масової оцінки земель стане збільшення суми податкових надходжень до місцевих бюджетів у м. Чорноморськ на 4,106 млн грн, у м. Козелець на 138,6 тис. грн і в м. Синельникове на 107,4 млн грн. Доведено, що нейронні мережі різних архітектур – один із кращих засобів для аналізу багатовимірних, топологічно взаємозалежних наборів даних, якими є значення (чинники), що описують земельні ділянки, особливо у межах населених пунктів.

12. Встановлено, що основною метою розроблення і впровадження системи масової оцінки земель в Україні є вдосконалення процесу оподаткування земель та іншого нерухомого майна, що ґрунтуватиметься на ринковій базі оцінки та сприятиме більш справедливому та обґрунтованому вилученню частини земельної ренти від землевласника (землекористувача) до місцевої громади через фіскальні інструменти справляння плати за землю, без дефектів системи оцінювання, що базуються на нормативних показниках. Система масової оцінки земель має забезпечити регулярне оцінювання усіх сформованих земельних ділянок у межах певної території на певну дату із використанням стандартизованих методів і відомостей земельного кадастру, реєстру речових прав на нерухомість і моніторингових даних щодо функціонування ринку земель і нерухомого майна.

13. Встановлено, що дефектами чинної системи оцінки земель для фіскальних цілей, яка базується на нормативних показниках, може бути

низьке податкове навантаження на землі із високими споживчими якостями та високе – на землі із низькими споживчими характеристиками, що призводить до несправедливого оподаткування та підриває публічну довіру до системи оцінки земель. На основі опрацювання даних щодо ринкової вартості окремих земельних ділянок в розрізі регіонів України, кошторисної вартості робіт із масової оцінки земель і показників чинної нормативної грошової оцінки показано, що сукупний фіскальний ефект у формі додаткових надходжень до місцевих бюджетів внаслідок впровадження масової оцінки земель сягатиме 175,7 млн грн. За розрахунком, сукупний економічний ефект від впровадження моделі масової оцінки земель на всій території України в розрізі областей складатиме 201,0 млрд грн.

14. Встановлено, що удосконалення чинної в Україні складної системи адміністрування податків на майно може бути здійснене на основі цифрової трансформації відповідних бізнес-процесів і, насамперед, впровадження автоматизованої масової оцінки земель, як електронного сервісу, що має бути тісно інтегрований з геоінформаційною системою Державного земельного кадастру та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, що дасть змогу зменшити суспільні витрати на адміністрування земельного податку та податку на нерухоме майно (відмінне від земельної ділянки), забезпечить простий доступ до оціночних показників, як бази оподаткування для платників податків, органів податкової служби, місцевого самоврядування та інших зацікавлених осіб, а також виведе процес і якість оцінювання земель на новий технологічний рівень.

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

### Монографії

1. Мартин А. Г., Лихогруд О. М., **Кошель А. О.** Особливості грошової оцінки земель населених пунктів України в умовах ринкових відносин: монографія. К., 2017. 301 с. *(Здобувачем обґрунтовано ціноформуючі чинники, які впливають на вартість земель в межах населених пунктів).*

2. Ковальчук І. П., Мартин А. Г., Тихенко Р. В., Шевченко О. В., Опенько І. А., Жук О. П., **Кошель А. О.**, Ковальчук А. І., Богданець В. А., Палеха Ю. М., Патиченко О. М. Тихенко О. В., Чумаченко О. М. Атласне картографування вартості земель України: монографія. Ч. 1. К., 2018. 608 с. *(Здобувачем обґрунтовано сутність оцінювання земель, її види та підходи до оцінки земель в Україні та світі).*

3. Кошель А. О. теоретико-методологічні засади масової оцінки земель в Україні: монографія. К., 2019. 271 с.

### Статті у наукових фахових виданнях України,

#### в тому числі включених до міжнародних наукометричних баз даних

4. Кошель А. О. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні. Землевпорядний вісник. 2014. № 11. С. 28–32.

5. Кошель А. О. Особливості оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями з використанням масових методів оцінювання. Формування ринкових відносин в Україні. 2014. № 12. С. 16–19.

6. Кошель А. О. Еколого-економічні передумови масової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Збалансоване природокористування. 2014. № 4. С. 116–119.

7. Кошель А. О. Масова оцінка земель: шведський досвід та перспективи використання його концептуальних засад в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 3–4. С. 124–131.

8. Кошель А. О. Ринкові принципи оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Збалансоване природокористування. 2015. № 1. С. 69–73.

9. Кошель А. О. Теоретичні аспекти розробки методики оцінки земель сільськогосподарського призначення. Збалансоване природокористування. 2015. № 2. С. 104–107.

10. Кошель А. О. Ринкові підходи до оцінки вартості земельних активів в сільському господарстві. Збалансоване природокористування. 2015. № 3. С. 88–92.

11. Кошель А. О. Наукові аспекти економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах. Збалансоване природокористування. 2015. № 4. С. 93–97.

12. Кошель А. О. Теоретичні аспекти рентних відносин та оцінки вартості земель в ринкових умовах. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2015. № 6. С. 588–590.

13. Кошель А. О. Зарубіжний досвід масової оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями. Землевпорядний вісник. 2015. № 4. С. 42–47.

14. Кошель А. О. Дослідження моделей і методів масової оцінки земельних ділянок. Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 7–8. С. 64–69.

15. Кошель А. О. Автоматизована масова оцінка земель та перспективи її розвитку в Україні. Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 9. С. 22–25.

16. Кошель А. О. Перспективи розвитку системи оподаткування земель в Україні з використанням масової оцінки. Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 11. С. 22–25.

17. Кошель А. О. Міжнародний досвід оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення. Миколаївський національний університет імені В. О. Сухомлинського. 2015. № 6. С. 588–590.

18. Кошель А. О. Інформаційні та геопросторові моделі при масовій оцінці вартості земель. Глобальні та національні проблеми економіки. 2016. № 2. С. 399–403.

19. Кошель А. О. Особливості створення методики оцінки вартості об'єктів нерухомого майна для цілей оподаткування. Формування ринкових відносин в Україні. 2016. № 4. С. 28–32.

20. Кошель А. О. Удосконалення системи оподаткування землі в Україні на основі її масової оцінки. Землевпорядний вісник. 2016. № 2. С. 39–43.



21. Кошель А. О. Формування організаційного механізму функціонування інституту масової оцінки земель в Україні. Формування ринкових відносин в Україні. 2016. № 8–9. С. 33–37.

22. Кошель А. О. Використання нейромережевих технологій для проведення масової оцінки земель. Формування ринкових відносин в Україні. 2016. № 12. С. 77–81.

23. Кошель А. О. Сучасні методи масової оцінки ринкової вартості земель несільськогосподарського призначення. Збалансоване природокористування. 2016. № 1. С. 133–137.

24. Кошель А. О. Аналіз міжнародних стандартів щодо оцінки земель з метою оподаткування. Збалансоване природокористування. 2016. № 2. С. 127–130.

25. Кошель А. О. Масова оцінка як компонент системи оподаткування земель. Збалансоване природокористування. 2016. № 3. С. 156–159.

26. Осипчук С. О., Козак М. В., Остапчук Л. В., **Кошель А. О.**, Колганова І. Г. Науково-методичні підходи до розроблення робочих проектів землеустрою щодо зняття, перенесення, збереження та використання ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок. Збалансоване природокористування. 2016. № 4. С. 27–34. *(Здобувачем обґрунтовано еколого-економічні підходи до проведення проектних робіт щодо збереження ґрунтового покриву земель сільськогосподарського призначення).*

27. Кошель А. О. Теоретичні основи ефективності масової оцінки земель. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 3. С. 72–78.

28. Кошель А. О. Поняття елітності території і особливості її формування в межах населених пунктів. Збалансоване природокористування. 2017. № 2. С. 27–30.

29. Кошель А. О. Порівняльна характеристика нормативної і масової (ринкової) грошових оцінок земель. Збалансоване природокористування. 2017. № 3. С. 104–107.

30. Кошель А. О. Грошова оцінка земель населених пунктів за допомогою методів масового оцінювання. Збалансоване природокористування. 2017. № 4. С. 122–125.

31. Мартин А. Г., **Кошель А. О.** Оцінка земель на основі ринкових цін об'єктів нерухомості в Україні: проблеми та шляхи їх вирішення. Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. 2017. № 8. с. 107–110. *(Здобувачем обґрунтовано необхідність переходу до масової оцінки земель на основі їх ринкової вартості).*

32. Кошель А. О. Моделювання ринкової вартості земель з урахуванням результатів їх масової оцінки. Формування ринкових відносин в Україні. 2017. № 11. С. 52–55.

33. Кошель А. О. Формування основних факторів і показників, які визначають цінність земель в межах населених пунктів. Формування ринкових відносин в Україні. 2017. № 12. С. 70–74.

34. Осипчук С. О., Козак М. В., Остапчук Л. В., **Кошель А. О.**, Колганова І. Г. Теоретико-методичні підходи до розроблення робочих проектів

землеустрою щодо зняття, перенесення, збереження та використання ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок. Землевпорядний вісник. 2017. № 12. С. 18–26. *(Здобувачем обґрунтовано еколого-економічні особливості збереження ґрунтового покриву земель сільськогосподарського призначення).*

35. Кошель А. О. Сучасна роль оцінки як фактору повноцінного функціонування ринку земель в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2019. № 4. С. 68–72.

#### Стаття у науковому виданні іншої держави

36. **Koshel A.**, Chumachenko A. Problems of the Transition to a Mass Market Valuation of Land in the Countries of Eastern Europe. Międzynarodowa Konferencja Naukowa Nieruchomość w przestrzeni 4 Bydgoszcz, European Journal of Science and Research. 2019. № 1. P. 35–43. *(Здобувачем обґрунтовано проблеми переходу від нормативної до масової оцінки земель в країнах Східної Європи).*

#### Свідоцтво про реєстрацію авторського права на науковий твір

37. Ковальчук І. П., Мартин А. Г., Тихенко Р. В., Шевченко О. В., Опенько І. А., Жук О. П., Ковальчук А. І., **Кошель А. О.**, Богданець В. А., Тихенко О. В. Теоретико-методологічне обґрунтування моделі цифрового атласу вартості земель України. Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір № 87318 від 29.03.2019. К., 2019. 131 с. *(Здобувачем проаналізовано існуючі методичні підходи до оцінки земель та види вартості земель в Україні).*

#### Тези наукових доповідей

38. Кошель А. О. Використання масової оцінки для визначення вартості земель. Збалансоване природокористування: традиції та інновації: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 16–17 жовтня 2014 року: тези доповіді. К., 2014. С. 99–101.

39. Кошель А. О. Масова оцінка як основа для оподаткування земель. Нормативні, управлінські та міжнародні аспекти соціально-економічного розвитку: Міжнародна науково-практична конференція, м. Львів, 24–25 жовтня 2014 року: тези доповіді. Львів, 2014. С. 120–122.

40. Кошель А. О. Застосування геоінформаційних технологій для масової оцінки земель. Інтеграція геопросторових даних у дослідженнях природних ресурсів: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 27–28 листопада 2014 року: тези доповіді. К., 2014. С. 91–93.

41. Кошель А. О. Шведський досвід використання масової оцінки земель. Міжнародне економічне співробітництво: принципи, механізми, ефективність: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 5–6 грудня 2014 року: тези доповіді. К., 2014. Ч. 2. С. 128.

42. Кошель А. О. Масова оцінка вартості земель та особливості її проведення. Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади: Всеукраїнська науково-практична конференція молодих вчених, м. Київ, 31 березня 2015 року: тези доповіді. К., 2015. С. 48–52.

43. Кошель А. О. Перспективи розвитку масової оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями в Україні. Розвиток національної економіки:

теорія і практика: Міжнародна науково-практична конференція, м. Івано-Франківськ, 3–4 квітня 2015 року: тези доповіді. Івано-Франківськ, 2015. Ч. 2. С. 415–416.

44. Кошель А. О. Передумови розробки методики оцінки земель сільськогосподарського призначення. Соціально-економічний розвиток країни: зарубіжний та вітчизняний досвід: Міжнародна науково-практична конференція, м. Вінниця, 29 травня 2015 року: тези доповіді. Вінниця, 2015. С. 81–84.

45. Кошель А. О. Розвиток системи оподаткування земель в Україні з використанням масової оцінки. Науково-економічний розвиток: менеджмент, фінанси та аудит: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 24–25 липня 2015 року: тези доповіді. К., 2015. Ч. 2. С. 36–39.

46. Кошель А. О. Еколого-економічні основи розробки методики оцінки земель сільськогосподарського призначення. Сучасні аспекти розвитку світової економіки під впливом глобалізації: науково-практична конференція, м. Одеса, 22–23 травня 2015 року: тези доповіді. Одеса, 2015. С. 80–83.

47. Кошель А. О. Особливості оцінки вартості земельних активів в сільському господарстві. Актуальні проблеми землеустрою, кадастру та геоінформаційного забезпечення в сучасних умовах: Всеукраїнська наукова конференція, м. Харків, 22 вересня 2015 року: тези доповіді. Х., 2015. С. 85–88.

48. Кошель А. О. Особливості рентних відносин та оцінки вартості земель в ринкових умовах. Актуальні проблеми наук про життя та природо-користування: III Міжнародна науково-практична конференція молодих вчених, м. Київ, 28–31 жовтня 2015 року: тези доповіді. К., 2015. С. 226–228.

49. Кошель А. О. Особливості розробки методичних основ щодо оцінки вартості об'єктів нерухомого майна для цілей оподаткування. Економіка в контексті інноваційного розвитку: стан та перспективи: Міжнародна науково-практична конференція, м. Ужгород, 12–13 лютого 2016 року: тези доповіді. Ужгород, 2016. Ч. 2. С. 54–57.

50. Кошель А. О. До питання удосконалення сучасних методів оцінки ринкової вартості земель несільськогосподарського призначення. Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади: стан, проблеми та перспективи їх вирішення: Всеукраїнська науково-практична конференція, м. Київ, 11–12 березня 2016 року: тези доповіді. К., 2016. С. 305–308.

51. Кошель А. О. Перспективи масової оцінки земель на основі використання просторових моделей. Європейські стандарти оцінки, землеустрою і кадастру: проблеми впровадження та шляхи їх реалізації в Україні: Міжнародна науково-практична конференція, м. Харків, 28 квітня 2016 року: тези доповіді. Х., 2016. С. 71–72.

52. Кошель А. О. Міжнародна стандартизація оцінки земель та її особливості. Землеустрій, кадастр та охорона земель в Україні: сучасний стан, Європейські перспективи: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 23–24 вересня 2016 року: тези доповіді. К., 2016. С. 77–80.

53. Кошель А. О. Проведення масової оцінки земель за допомогою використання нейронних мереж. Інноваційно-інвестиційні проблеми розвитку

економіки України: Всеукраїнська науково-практична конференція, м. Київ, 8 грудня 2016 року: тези доповіді. К., 2016. С. 182–186.

54. Кошель А. О. Екологічна складова при масовій оцінці земель житлової і громадської забудови. Збалансоване природокористування: традиції, перспективи і інновації: I Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 18–19 травня 2017 року: тези доповіді. К., 2017. Ч. 2. С. 36–39.

55. Кошель А. О. Використання нейромережевих технологій для оцінки земель в межах територіальних громад. Вплив біоекономіки на просторовий розвиток територій: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 14–15 вересня 2018 року: тези доповіді. К., 2018. С. 77–81.

56. Кошель А. О. Використання методів масового оцінювання для проведення грошової оцінки земель населених пунктів. Актуальні проблеми наук про життя та природокористування: IV Міжнародна науково-практична конференція молодих вчених, м. Київ, 25–27 квітня 2018 року: тези доповіді. К., 2018. С. 197–200.

57. Делявська В. М., **Кошель А. О.** Актуальні проблеми проведення грошової оцінки земель в Україні. Актуальні проблеми наук про життя та природокористування: IV Міжнародна науково-практична конференція молодих вчених, м. Київ, 25–27 квітня 2018 року: тези доповіді. К., 2018. С. 186–189. *(Здобувачем систематизовано основні проблеми щодо проведення грошової оцінки земель в Україні).*

58. Стародуб В. В., **Кошель А. О.** Ринок земельних відносин як вагома складова сучасного розвитку. Його проблеми в умовах інтеграції. Актуальні проблеми наук про життя та природокористування: IV Міжнародна науково-практична конференція молодих вчених, м. Київ, 25–27 квітня 2018 року: тези доповіді. К., 2018. С. 207–209. *(Здобувачем обґрунтовано інтеграційні проблеми щодо формування ринку земель в Україні).*

59. Кошель А. О. Перспективні напрями удосконалення грошової оцінки земель з використанням масових методів оцінювання. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 8–9 листопада 2018 року: тези доповіді. К., 2018. С. 18–20.

60. **Кошель А. О.**, Кольоса Л. Л. Сучасні проблеми розвитку земельно-кадастрової системи України. Системна взаємодія кадастрів: проблемні питання методологічного, інституційного та інформаційного забезпечення: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 9–10 березня 2019 року: тези доповіді. К., 2019. С. 86–87. *(Здобувачем обґрунтовано проблеми функціонування земельно-кадастрової системи в Україні).*

## АНОТАЦІЯ

**Кошель А. О. Формування системи масової оцінки земель в Україні.** – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук зі спеціальності 08.00.06 «Економіка природокористування і охорони

навколишнього середовища». Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2021.

В основу дисертаційного дослідження покладено розроблення теоретико-методологічних та еколого-економічних засад і практичних рекомендацій щодо формування системи масової оцінки земель у ринкових умовах України, які сприятимуть підвищенню рівня ефективності та об'єктивності процесу оцінювання земель і забезпечуватимуть стале раціональне використання земель.

У процесі дослідження класифіковано чинники, через які проявляються особливості оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями, на дві групи – з особливостями земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями як об'єкта оцінки щодо природної складової та з особливостями земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями як об'єкта оцінки щодо економічної складової.

Сформовано класифікацію цінності земельних ділянок у межах населених пунктів на основі вдосконалення чинних переліків ціноутворюючих чинників, які теоретично можуть впливати на ціну (вартість) земельних ділянок у межах населених пунктів, вивчення та аналізу земельного ринку в містах України, зарубіжних стандартів, а також практичного досвіду, як експерта-оцінювача з оцінки земель. У зв'язку з великою кількістю ціноформуючих чинників і показників їх було згруповано залежно від їхніх особливостей і змісту.

Запропоновано диференційований підхід до оцінки земель у межах території України. Враховуючи різні рівні розвитку локальних ринків земель та іншого нерухомого майна, там, де ринок нерухомого майна вже достатньо розвинений, доцільно використовувати передові сучасні технології масової оцінки земель, які засновані на математичних методах моделювання ринків, наприклад, методи регресійного і кластерного аналізу, а в регіонах, на території громад, де немає розвинутого ринку або він перебуває на початковій стадії розвитку, доцільно передбачити поступовий, еволюційний перехід від старої системи, яка базується на нормативній вартості, до нової ринкової системи оподаткування.

Запропоновано методику податкового зонування, що передбачає виділення п'яти зон з диференційованими коефіцієнтами як підвищення, так і зниження ставок земельного податку залежно від сукупності чинників, які впливають на вартість земель, та ґрунтується на порівняльній оцінці територій за комплексом природних і антропогенних чинників з погляду сприятливості для виробництва сільськогосподарської продукції, розміщення об'єктів промисловості, умов проживання населення.

**Ключові слова:** оцінка земель, масова оцінка, земельні ділянки, ринок земель, ринкова вартість, земельна рента, дохід, чинники оцінки.

## АННОТАЦІЯ

**Кошель А. О. Формирование системы массовой оценки земель в Украине.** – Квалификационная научный труд на правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.06 «Экономика природопользования и охраны окружающей среды». Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины. Киев, 2021.

В основе диссертационного исследования лежит разработка теоретико-методологических и эколого-экономических основ и практических рекомендаций по формированию системы массовой оценки земель в рыночных условиях Украины, которые будут способствовать повышению уровня эффективности и объективности процесса оценки земель и обеспечивать устойчивое рациональное использование земель.

В исследовании классифицированы факторы, через которые проявляются особенности оценки земельных участков под сельскохозяйственными угодьями, на две группы – с особенностями земельных участков под сельскохозяйственными угодьями, как объекта оценки в части природной составляющей и с особенностями земельных участков под сельскохозяйственными угодьями как объекта оценки в части экономической составляющей.

Сформирована классификация ценности земельных участков в пределах населенных пунктов на основе совершенствования существующих перечней ценообразующих факторов, которые теоретически могут влиять на цену (стоимость) земельных участков в пределах населенных пунктов, изучения и анализа земельного рынка в городах Украины, зарубежных стандартов, а также практического опыта в качестве эксперта-оценщика по оценке земель. В связи с большим количеством ценообразующих факторов и показателей они были сгруппированы в зависимости от их особенностей и содержания.

Предложен дифференцированный подход к оценке земель в пределах территории Украины. Учитывая разные уровни развития локальных рынков земель и другого недвижимого имущества, там, где рынок недвижимости уже достаточно развит, целесообразно использовать передовые современные технологии массовой оценки земель, которые основаны на математических методах моделирования рынков, таких как методы регрессионного и кластерного анализа, а в регионах, на территории общин, где нет развитого рынка или он находится в начальной стадии развития, целесообразно предусмотреть постепенный, эволюционный переход от старой системы, которая базируется на нормативной стоимости, к новой рыночной системе налогообложения.

Предложена методика налогового зонирования, которая предусматривает выделение пяти зон с дифференцированными коэффициентами как повышения, так и снижения ставок земельного налога в зависимости от совокупности факторов, влияющих на стоимость земель, и базируется на сравнительной оценке территорий с комплексом природных и антропогенных факторов с точки зрения благоприятности для производства сельскохозяйственной продукции, размещения объектов промышленности, условий проживания населения.

**Ключевые слова:** оценка земель, массовая оценка, земельные участки, рынок земель, рыночная стоимость, земельная рента, доход, факторы оценки.

## ANNOTATION

### **Koshel A. O. Formation of a System of Mass Land Valuation in Ukraine. –**

The qualification scientific work on the rights of the manuscript.

Dissertation for a scientific degree of doctor 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, 2021.

The dissertation research is based on the development of theoretical and methodological and ecological and economic principles and practical recommendations for the formation of a system of mass land valuation in market conditions of Ukraine, which will increase the efficiency and objectivity of land valuation and ensure sustainable land use.

The study classifies the factors through which the features of the assessment of land under agricultural land, into two groups, with the features of land under agricultural land as an object of assessment in terms of natural component and with the features of land under agricultural land as an object of assessment in part of the economic component.

The classification of land values within settlements on the basis of improvement of existing lists of pricing factors that can theoretically affect the price (value) of land plots within settlements, based on study and analysis of land market in Ukrainian cities, foreign standards, as well as practical experience as an expert appraiser in land valuation is formed. Due to the large number of pricing factors and indicators, they were grouped according to their characteristics and content.

A differentiated approach to land valuation within the territory of Ukraine is proposed. Given the different levels of development of local land markets and other real estate, where the real estate market is already sufficiently developed, it is advisable to use advanced modern technologies of mass land valuation, which are based on mathematical methods of market modeling, such as regression and cluster analysis. In regions where there is no developed market or it is in the initial stage, it is advisable to provide for a gradual, evolutionary transition from the old system, which is based on regulatory value, to the new market system of taxation.

The method of tax zoning, which provides for the allocation of five zones with differentiated coefficients of both increase and decrease of land tax rates depending on a set of factors that affect the value of land based on a comparative assessment of territories a set of natural and anthropogenic factors in terms of favorable conditions for agricultural production, location of industrial facilities, living conditions of the population is proposed.

An algorithm for determining tax-free territories by GIS, based on the integration of data from land, water and forest cadastres and geoinformation analysis, which allows local communities to determine the amount of tax revenues not received by the local budget has been developed.

Geocoding technology, which can be an effective technique in mass land valuation, which allows to take into account the impact of latent indicators, identify pricing parameters and, consequently, specific locations in the spatial sense, as well

as identify trends in the development of individual settlements and communities is proposed.

The functional scheme of types of professional activity at carrying out mass estimation of the earths which organizationally provides carrying out of estimation procedures at local level is formed.

Presents a promising mechanism for the functioning of the system of mass land valuation in Ukraine, which reflects the relationships that arise in the process of conducting valuation procedures. The mechanism includes a sequence of all stages of mass land valuation, starting from determining the list of valuation objects, determining the market value by an expert, conducting an examination by a self-regulatory organization of appraisers, quality control by a specially formed body (National Council for Mass Land Valuation) entering into the State Land Cadastre and the register of real rights to immovable property and, if necessary, by appealing the results obtained in court is proposed.

The effectiveness of the system of mass land valuation, which is based on determining the estimated market value of land of different categories, determining the value of total tax revenues and comparing these indicators with similar indicators determined on the basis of regulatory monetary valuation is determined.

In the economic crisis, the rapid implementation of real estate tax reform should be carried out using automated mass land valuation, which will reduce public spending on valuation through automation and bring the process and quality of land valuation to a qualitatively new level of intelligent information system is showed.

In the modern information society, the scale of development of automation processes leads to the rapid development of electronic digital economy, while ignoring the huge flow of data in economic processes, including in the field of land relations is impossible and just mass land valuation is a system that can take into account to connect all these components among themselves is established.

**Key words:** land valuation, mass valuation, land plots, land market, market value, land rent, income, valuation factors.



Підписано до друку 18.03.2021 року.      Формат 60x84\16  
Ум. друк. арк. 1,9                                      Обл.-вид.арк. 1,9  
Наклад 100 прим.                                      Зам. № 210125

Віддруковано у редакційно-видавничому відділі НУБіП України  
вул. Героїв Оборони, 15, Київ, 03041, тел.: 527-81-55, e-mail: nubip\_druk@ukr.net  
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 4097 від 17.06.2011





