



Отримано: 20 лютого 2023 р.

Прорецензовано: 27 лютого 2023 р.

Прийнято до друку: 06 березня 2023 р.

e-mail: gcherevko@ukr.net

ORCID-ідентифікатор: <https://orcid.org/0000-0002-0072-5816>ORCID-ідентифікатор: <https://orcid.org/0000-0002-3699-7135>

DOI: 10.25264/2311-5149-2023-28(56)-4-13

Черевко Г. В., Грисьо М. В. Оцінка і ціна землі в Україні та досвід країн Європи. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»* : науковий журнал. Острог : Вид-во НаУОА, березень 2023. № 28(56). С. 4–13.

УДК: 332.624(477):005.336.4(4)

JEL-класифікація: G18; Q15

Черевко Георгій Владиславович,

доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри економіки
Львівського національного університету природокористування

Грисьо Марія Василівна,

аспірант кафедри економіки
Львівського національного університету природокористування

ОЦІНКА І ЦІНА ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ ТА ДОСВІД КРАЇН ЄВРОПИ

Нова методика здійснення оцінки землі в Україні не забезпечує належного рівня адекватності цієї оцінки потребам реального ринку землі, що не дозволяє реально оцінити потенціал земельного ресурсу на мікро- та макрорівні і здійснювати соціально та економічно справедливі транзакції із землею, загострюючи при цьому і проблеми оподаткування. Тому удосконалення методики здійснення грошової оцінки землі об'єктивно повинно бути направлено на максимальне досягнення її рівня, адекватного рівню її ціни у момент здійснення транзакції купівлі-продажу, що в певній мірі є можливим на основі масової оцінки землі. Отже, метою проведеного дослідження є вивчення досвіду зарубіжних країн щодо удосконалення оцінки землі на основі застосування ринкових підходів до її здійснення та можливостей застосування його елементів в Україні. Основними завданнями, що вирішувались у процесі досягнення поставленої мети, є ідентифікація позитивних і негативних сторін вітчизняної методики оцінки землі; вивчення зарубіжного досвіду її здійснення; аналіз динаміки ринкової ціни на земельні ділянки в Україні та за кордоном; ідентифікація напрямків удосконалення методики оцінки землі на основі використання аналогічного досвіду у країнах Європи. Одержані в ході дослідження результати стосуються ідентифікації основних позитивних рис застосовуваних в країнах Європи підходів до оцінки землі, виявлення динаміки її рівнів та рівнів ціни землі і чинників, що на них впливають та можуть бути використані в Україні з метою встановлення напрямків удосконалення та підвищення ефективності методики здійснення цієї оцінки.

Ключові слова: ринок землі, оцінка землі, методика, ринкова ціна землі, європейський досвід.

Heorhiy Cherevko,

Doctor of Sciences (Economics), Professor, Head of the Department of Economics,
Lviv National Environmental University

Mariia Hryso,

Postgraduate Student of the Department of Economics,
Lviv National Environmental University

EVALUATION AND PRICE OF LAND IN UKRAINE AND EXPERIENCE OF EUROPEAN COUNTRIES

The latest methodics of land valuation, introduced in Ukraine, has a number of positive advantages over the previous ones, but at the same time, it still does not ensure the appropriate level of adequacy of this valuation to the needs of the real land market, which causes a number of inadequacies in the level of fairness of taxation of users of land plots and their owners, reduces the level of equivalence of exchange and transactions with land and does not allow real assessment of the potential of the land resource at the micro- and macro-level. This is especially relevant for Ukraine, where land is practically the largest economic resource. Today, in the civilized countries of the world, the organization of land resources management is carried out on the basis of their mass assessment, which allows the use of modern economic-mathematical and geo-informational methods, models and algorithms, thereby increasing the level of reliability of the results obtained and the level of trust in them. Therefore, the improvement of the method of carrying out the monetary assessment of land should objectively be directed to the maximum achievement of the level of land assessment, which is adequate to level of its price at the time of the transaction of purchase and sale (taking into account the dynamics of the conjunctural situation on the land market and the time factor), which to a certain extent is possible on the basis of mass land valuation, and therefore the purpose of the conducted research is to study the experience of foreign countries in improving land valuation methodics based on the application of market approaches to its implementation and the identification of the possible directions of its elements applying in Ukraine. The main tasks that were solved in the process of achieving the set goal are: identification of positive and negative sides of the



domestic method of land evaluation; study of foreign experience in land valuation; analysis of market price dynamics for land plots in Ukraine and abroad; identification of directions for improvement of the land assessment methodology based on the use of similar experience in European countries. The results obtained during the research relate to the identification of the main positive features of the approaches to land valuation used in European countries, the identification of the dynamics of its levels and land price levels and the factors that influence them and can be used in Ukraine in order to establish directions for improvement and increase the effectiveness of the methods of land valuation

Keywords: *land market, land assessment, methodology, market price of land, European experience.*

Постановка проблеми. Проблема оцінки землі завжди залишається актуальною в силу своєї невичерпності у вирішенні, що пов'язано із об'єктивними труднощами її здійснення через природний характер походження цього ресурсу, оскільки у будь-якому випадку оцінка вартості природного ресурсу за своєю сутністю відрізняється від традиційної оцінки будь-якого іншого ресурсу, яка ґрунтується на сумуванні витрат на створення цього ресурсу. Причому методика оцінки землі є дуже диверсифікованою по країнах і дуже динамічною в плані постійного удосконалення алгоритмів її здійснення. Тому актуальність проблеми полягає у тому, що останні зміни, що стосуються власне методики оцінки землі в Україні, де земля є практично найбільшим економічним ресурсом, змушують проаналізувати її позитивні і негативні сторони та можливості підвищення рівня її адекватності реальному рівню ринкової вартості з тим, щоб ця оцінка була не лише умовним вираженням бази для нарахування податку за землю, але й максимально наближала землю як ресурс до грона інших ресурсів, що використовуються у виробництві, що допоможе у визначенні реальної ефективності господарювання на основі ефективності використання наявних ресурсів та сприятиме ефективному функціонуванню ринку землі. Тому метою статті є представлення основних результатів дослідження досвіду зарубіжних країн щодо удосконалення методики оцінки землі на основі застосування ринкових підходів до її здійснення та можливостей застосування його елементів в Україні як напряму удосконалення зазначеної методики.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Від стану вирішення проблеми рівня адекватності оцінки землі в Україні в значній мірі залежить ефективність функціонування земельних відносин, особливо в умовах ринку землі, а також еквівалентність транзакцій купівлі-продажу чи обміну земельних ділянок і соціальна справедливість у формуванні податкового навантаження на користувачів земельними ділянками та їх власників, тому вона завжди знаходиться в центрі уваги багатьох науковців та фахівців, як-от: В. Г. Андрійчук, Д. І. Гнаткович, В. В. Горлачук, Г. О. Гуцуляк, Д. С. Добряк, О. Ф. Ковалишин, А. О. Кошель, Т. П. Магазинчиков, В. М. Мессель-Веселяк, І. Р. Михасюк, Л. Я. Новаковський, П. Т. Саблук, А. Я. Сохнич, М. Г. Ступень, Р. М. Ступень, А. М. Третяк, М. М. Федоров, О. М. Шпичак та інших. Серед зарубіжних вчених до грона дослідників зазначеної проблеми належать С. Бекер, М. А. Гонсалес, Дж. Грінвуд, Г. Груднітські, Х. Джеймс, А. Еванс, Д. К. Еккерт, Дж. Килпатрик, А. Колінз, Т. Коллер, Т. Коупленд, П. Морган, М. Силвер, С. Т. Формозо, Г. Харрісон, З. Херковітс та ін. У їхніх працях викладені принципові теоретичні і практичні засади здійснення оцінки землі та різні підходи до їх реалізації. Але проблема ринкових механізмів цієї оцінки на основі ринкової вартості є відносно новою та поки що порівняно недостатньо дослідженою вітчизняною наукою, що формує досить привабливе поле для здійснення наукових досліджень у зазначеному напрямку, у контексті чого виконана наша стаття, яка об'єктивно не претендує на представлення абсолютно всіх можливих напрямів вирішення проблеми удосконалення оцінки землі в Україні, але містить результати дослідження, які можуть мати дискусійний характер і сприяти активізації здійснення подальших пошуків шляхів цього удосконалення.

Мета і завдання дослідження: вивчити досвід зарубіжних країн щодо удосконалення оцінки землі на основі застосування ринкових підходів до її здійснення та можливостей застосування його елементів в Україні. Основними завданнями, що вирішувались у процесі досягнення поставленої мети, є ідентифікація позитивних і негативних сторін вітчизняної методики оцінки землі; вивчення зарубіжного досвіду її застосування; аналіз динаміки ринкової ціни на земельні ділянки в Україні та за кордоном; обґрунтування напрямків удосконалення методики оцінки землі на основі використання аналогічного досвіду у країнах Європи.

Методика дослідження. Загальний методичний підхід до проведених досліджень передбачав застосування засад діалектики в органічній єдності із основами наукової абстракції і порівняльного аналізу та методами індукції, єдності історичного і логічного, індексного та описового. В ході дослідження використано результати опрацювання публікацій науковців та фахівців у сфері оцінки землі, а також власні спостереження авторів за реальними процесами розвитку процесів формування методики цієї оцінки.

Виклад основного матеріалу. В основі підходів до формування методології оцінки земель знаходиться теорія трудової вартості, за якою праця перетворила землю із дару природи у засіб виробництва, на що, звичайно, потрібні були певні кошти. Протилежною є думка, щоб за критерій оцінки земель брати



лише природну родючість [12; 16]. На сьогодні в якості абсолютного способу для вираження зазначеної оцінки не підходить жоден із представлених, оскільки умови ринкової економіки диктують необхідність здійснення їх міксів у рамках ринкових підходів до оцінки землі.

Значення оцінки землі є трояким: вона має вплив на розмір суми податків за землю і тим самим – на надходження до бюджету громади, на розмір орендної плати за землю, а також на розмір стартової ціни на земельну ділянку у випадку її продажу-купівлі. Останнє є особливо важливим для реального ринку землі, хоча, як свідчить практика, нормативна грошова оцінка (НГО) землі і реальна ринкова ціна, що складається по факту транзакції, – це зовсім різні за величиною речі, оскільки на рівень ринкової ціни впливають інші чинники, зокрема попит і пропозиція. Зовсім донедавна в Україні розрахунок нормативної грошової оцінки землі здійснювався також у трьох варіантах: стосовно земель населених пунктів; стосовно сільськогосподарських земель за межами населених пунктів; стосовно несільськогосподарських земель за межами населених пунктів.

З 10 листопада 2021 р. набула чинності нова уніфікована Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147. Методика встановлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка застосовується у випадках, визначених Законом України «Про оцінку земель» [11]. «Нова методика суттєво спрощує процес та не містить неоднозначних тлумачень. Оцінка буде проводитися на всю територію громади й одразу для всіх земель. Результати оцінки вноситимуть до електронної системи Державного земельного кадастру. Це дозволить швидко надавати оціночну інформацію усім зацікавленим особам» [19]. Отже, основними позитивними рисами нової методики здійснення НГО є її універсальність, тобто можливість застосування у всіх наведених вище випадках, а також відносна простота, яка досягається зменшенням кількості розрахунків, і застосування у всіх випадках єдиної формули. При цьому більшість необхідних для здійснення відповідних розрахунків даних можна взяти безпосередньо із Постанови КМУ №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [14]. Останнє є як позитивною, так і в певній мірі негативною стороною наведеної методики, оскільки цей момент стосується цілої системи коефіцієнтів, походження значення яких не завжди є прозорим, і це певною мірою віддаляє результати застосування цієї методики від реального стану речей. При цьому, за свідченням фахівців, «для земель сільськогосподарського призначення методика не надто змінилася, хоча ... цілком ймовірно, що окремі показники можуть бути скориговані» [1]. З другого боку, фахівці також відзначають цілком достатній рівень коректності нової методики в тому плані, що оновлення методики оцінки передбачало уникнення суттєвих змін у податковому навантаженні в сторону зниження значення показників оцінки як можливого чинника зниження надходжень до місцевих бюджетів, рівно як і у сторону зростання як чинника формування надмірного навантаження на користувачів землі та її власників, що негативно відбивалось би на бізнес-кліматі [11].

Зрозуміло, що єдина методика оцінки землі у більшій мірі відповідає потребам визначення загальної вартості земельних ділянок на основі єдності процесу її здійснення під час її оприбуткування на баланс підприємства або формування орендної плати чи сум податків і зборів, ніж бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель, хоча останні надають фундаментальні показники для здійснення грошової оцінки.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» НГО – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами [15]. Нова Методика пропонує вважати норматив капіталізованого рентного доходу однаковим для населених пунктів із чисельністю населення у межах порогових показників. Весь процес розрахунку НГО спрощується до елементарного підставлення у відповідну формулу базових табличних значень та коефіцієнтів, які, за свідченням фахівців (WTS Consulting LLC), викликають низку питань, оскільки були елементарно скопійовані із «старих» методик розрахунку. При цьому, «спрощення» методики оцінки земель практично означає легалізацію чинних базових її показників, визначених за витратним принципом, які мають досить мало спільного з доходом, що його можна одержати із земельної ділянки, і особливо – із ринковою вартістю землі [10]. Нова Методика при цьому відчутно посилює роль Держгеокадастру у здійсненні контролю за НГО [2; 3]. Зважаючи на це, оцінка земель за кількісними та якісними параметрами є компонентом Державного земельного кадастру як єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, про їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами [13].

Варто зауважити, що розуміння змісту сучасної сутності поняття нормативної грошової оцінки земель має будуватись навколо достатньо чіткого розуміння об'єктивної необхідності її здійснення та ефективного використання природного земельного потенціалу [16]. Земля сільськогосподарського призначення повинна сприйматись у суспільстві не як необмежено дешевий ресурс для формування величезних



майнових і грошових капіталів великих агрохолдингів. Українська земля має розглядатись як найважливіший ресурс, який здатний за будь-яких політичних і економічних внутрішніх та зовнішніх умов створити стійку і надійну основу для розвитку всієї економіки країни [16].

Проблемність рівня адекватності оцінки землі її справжній вартості пов'язана із природним походженням цього ресурсу. Це абсолютно відрізняє землю як ресурс від усіх інших виробничих ресурсів, як і оцінку землі як ресурсу від оцінки інших ресурсів на основі витрат на їх створення. Існуюча специфіка землі як виробничого ресурсу природного походження обумовлює і практичну невідповідність НГО землі фактичним цінам її реалізації і змушує замислитись над проблемою надання оцінці землі більш реального і наближеного до фактичного характеру, що особливо актуально в умовах ринкової економіки і ринку землі. Максимальне наближення НГО землі до її ринкової ціни є ключовим завданням процесу удосконалення методики здійснення її оцінки. Чим у більшій мірі НГО землі відповідає її ринковій ціні (звичайно, з врахуванням динаміки кон'юнктури ринку землі), тим у більшій мірі виправданими і суспільно справедливими є всі нарахування податків на землю, пов'язаних з власністю на неї чи з її використанням, зокрема й орендою.

Грошова оцінка земельних ділянок зумовлена специфікою землі як товару, тому основними чинниками, що впливають на її величину, є розташування земельної ділянки, кон'юнктура на земельному ринку, купівельна спроможність покупців, законодавчо-нормативне забезпечення приватної власності на землю, кількісні, якісні і економіко-технологічні параметри. Тоді як на ціну землі на ринку першочергово і безпосередньо впливають попит і пропозиція, які, у свою чергу, формуються під впливом цілої низки відповідних чинників. Такий підхід, як показує аналіз, є основою орієнтації оцінки землі у зарубіжних країнах, тому їх досвід у застосуванні такого підходу для України може представляти досить вагомий цінність, оскільки недосконалість методики оцінки землі спричиняє відсутність загального макроекономічного бачення існуючого земельного потенціалу у його реальному ринковому вартісному вираженні, а нееквівалентна оцінка автоматично спричиняє нееквівалентність обміну і транзакцій купівлі-продажу земельних ділянок та відповідні неадекватності в оподаткуванні.

Станом на 11.01.2023 р. найвищі рівні НГО гектару 1 га ріллі зафіксовано в областях: Черкаській (33642 грн/га), Чернігівській (33264 грн/га), Харківській (32237 грн/га). НГО гектару багаторічних насаджень найвищою є також у Черкаській обл. (74144 грн/га), за нею у спадному порядку йдуть Харківська (67015 грн/га) і Полтавська (64163 грн/га) обл. [18].

Стосовно ціни землі як об'єкту купівлі-продажу в Україні, то загалом, за даними Мінагрополітики, протягом періоду із 1 липня 2021 р. (від початку продажу сільськогосподарських угідь) до 31 грудня 2022 р. здійснено майже 143 тис. транзакцій на земельні ділянки, загальна площа яких становила понад 322 тис. га. А з 24 лютого 2022 р. (від початку повномасштабної війни) на ринку землі загалом було укладено майже 42 тис. угод на площу понад 77,6 тис. га. Але вже лише за половину грудня 2022 р. було реалізовано понад 11 тис. га (майже 5,4 тис. правочинів) [8]. Якщо у лютому 2022 р. уклали 12,5 тис. угод купівлі-продажу, то у серпні цей показник становив 4,7 тис. [17]. За даними Міністерства, середня ціна 1 га землі в Україні станом на грудень 2022 р. становила 52 462 грн (проти 35,6 тис. грн у грудні 2021 р.), що розраховано на підставі даних по 117586 транзакцій із продажу землі загальною площею 268,3 тис. га [4; 8]. Для порівняння: середня ціна за 1 га землі станом на 1 лютого становила 40,7 тис. грн, тоді як станом на 8 вересня 2022 р. середня ціна за 1 га землі сільськогосподарського призначення в Україні становила 38,2 тис. грн [17]. Тобто, динаміка середньої ціни 1 га землі в Україні, не дивлячись на воєнні дії, має виражений позитивний характер.

Проте, диференціація рівня середньої ціни землі по території країни досить значна. Найвищі середні ціни 1 га землі станом на грудень 2022 р. зафіксовано у таких областях: Івано-Франківська (292,7 тис. грн), Донецька (244,68 тис. грн), Київська (212,7 тис. грн), Львівська (107,7 тис. грн), Житомирська (майже 88,8 тис. грн). Найнижчу середню ціну 1 га землі в грудні 2022 р. зафіксовано в областях: Сумській (10,53 тис. грн), Чернігівській (17,53 тис. грн) та Волинській (19,74 тис. грн) [9]. Зрозуміло, що наразі ще нижчі ціни землі мають місце у прифронтових областях: Харківській та Миколаївській, практично немає продажів у тимчасово окупованих Запорізькій та Херсонській обл. [4], хоча такий стан явно тимчасовий.

Результати проведеного аналізу показують, що практично у всіх цивілізованих країнах основою організації управління земельними ресурсами є масова оцінка землі для цілей оподаткування [6, с. 588]. В Україні запровадження такого типу оцінки стає все більш актуальним, що обумовлюється об'єктивною необхідністю введення єдиного податку на нерухомість залежно від її ринкової вартості, що потребує високого рівня оперативності проведення оціночних робіт. Такі вимоги здатна задовольнити власне масова оцінка земель, яка, на думку фахівців, є оцінкою вартості досить значної кількості земельних ділянок як об'єктів нерухомості на визначену дату на основі застосування стандартних методів здійснення



статистичного аналізу (7, с. 112). Основна мета впровадження масової оцінки земель – забезпечення адекватного оподаткування земель на основі їх ринкової вартості. Крім того, такий тип оцінки земель сприяє розвитку ринку земель, іпотечного кредитування, страхування та здійснення інвестиційного аналізу [7, с. 28].

Світовий досвід свідчить про існування двох основних підходів до здійснення оцінки земель. Перший підхід ґрунтується на суб'єктивній думці експерта-оцінювача щодо впливу параметрів об'єкту на його ринкову вартість, рівні його кваліфікованості і досвіду. Власне суб'єктивізм такого підходу є його основним недоліком, не дивлячись на наявність різних розробок та методик, що передбачають сприяння більш точній та об'єктивній роботі оцінювача. Крім того, його реалізація потребує відносно високих коштів. При цьому перевагою його є висока точність і можливість застосування в умовах нестачі інформації, а також при здійсненні оцінки об'єктів з унікальними якостями та особливостями.

Другий підхід вимагає застосування сучасних економіко-математичних та геоінформаційних методів, моделей і алгоритмів. Такий підхід є більш об'єктивний, ніж попередній, оскільки результати оцінки, одержані таким чином, залежать у більшій мірі від використаної інформації, ніж від самих методів її опрацювання та від людини, яка їх використовує. Крім того, в такому випадку вартість виконуваних робіт є порівняно значно нижчою, а сама оцінка дозволяє охопити значну кількість оцінюваних об'єктів з врахуванням сезонного коливання ринкових цін тощо. Точність результатів здійснення такого способу оцінки залежить від характеру введеної інформації, але у випадку здійснення масової оцінки цей та інші недоліки не набувають критичного значення, що, разом із спрощеною технікою обрахунків та порівняно високою надійністю, забезпечило набагато ширше поширення другого з наведених підходів у зарубіжній практиці оцінювання земель як об'єктів нерухомості [7, с. 71]. Термін «масова оцінка» (mass appraisal) у зарубіжній літературі трактується здебільшого як системне визначення вартості груп майнових об'єктів з використанням стандартних процедур і статистичної перевірки результатів, на основі якого реалізуються функції системи масової оцінки для цілей оподаткування – переоцінка, супроводження даних та актуалізація значення вартості [23]. Зрозуміло, що на противагу масовій, індивідуальна оцінка враховує максимум індивідуальних особливостей об'єкта оцінки, зокрема земельної ділянки. Метою проведення масової оцінки земель є ведення повноцінного державного реєстру нерухомості та встановлення реальної вартісної бази земель для подальшого використання при оподаткуванні об'єктів нерухомого майна, нарахуванні орендної плати, страхуванні, іпотечному кредитуванні. Відповідно до міжнародних стандартів (International Valuation Standards) [24], основою вартісної оцінки для здійснення масової оцінки є ринкова вартість.

Як масова, так і індивідуальна (експертна) оцінки є систематизованими видами оцінки, призначеними для моделювання ринків, зокрема ринку земель [5]. Обидві методики використовуються з дотриманням одних і тих же принципів, але мають різні масштаби моделювання, застосовують різні способи вимірювання ціноутворювальних параметрів оцінюваних об'єктів, алгоритми обробки ринкової інформації та кінцеві показники.

Методика визначення оцінної вартості землі у контексті світових практик передбачає її здійснення на основі порівняльного аналізу цін за ринковими угодами (Австралія, Данія, Швеція, Індонезія і Японія), на основі капіталізації доходу від використання об'єкту оцінки (частково у Швейцарії, частково у Данії та Швеції), на основі розрахунку витрат на відновлення об'єкту оцінки (Індонезія, Японія і Південна Корея) або на основі змішаного використання наведених методів (США, Канада, Нідерланди). Варіант використання конкретного методу оцінки в кожній країні визначається переважно ступенем розвитку там відповідного ринку різних об'єктів нерухомості [7, с. 73]

В Україні, виходячи із наведеного, для оцінки великої кількості об'єктів нерухомості, зокрема земельних ділянок, індивідуальна оцінка є досить ускладненою і затратною, тому тут власне масова оцінка може бути ефективним інструментом управління земельними ресурсами та їх ефективного використання як така, що відповідає завданням визначення вартості великої кількості об'єктів нерухомого майна (переважно для цілей оподаткування) і передбачає здійснення аналізу достатньо представницької вибірки транзакцій купівлі-продажу об'єкту оцінки, результати якого вважаються типовими для всіх, подібних за місцем розташування, розміром, якістю тощо, об'єктів того ж самого класу.

Досвід інших країн у здійсненні оцінки землі некоректно застосовувати без врахування відповідної їх адаптації до специфіки реальних умов, оскільки Україна характеризується певними відмінностями, до яких слід, наприклад, віднести порівняну нестабільність і відносну непередбачуваність динаміки економічної ситуації в країні та українського ринку землі, який наразі ще недостатньо сформований і дещо нестійкий, хоча й функціонує, навіть в умовах війни, нетипово активно і інтенсивно, тому застосування іноземних методів оцінки в Україні в цілому обмежується недостатньою можливістю одержання достовірних результатів, максимально наближених до ринкової ціни. Специфікою України є також наявність особливого



типу класифікації земельних ресурсів, відмінної від класифікації у інших країнах, а вибір конкретного варіанту методики оцінки землі у значній мірі залежить від категорії, до якої належить земельна ділянка. До цього слід додати ще недостатню об'єктивність і достовірність інформації щодо динаміки земельного ринку в силу недостатньо розвинутої інформаційної бази сфери здійснення транзакцій купівлі-продажу чи оренди землі, що також обмежує застосування іноземних методик оцінки землі, зокрема зазначеної масової оцінки на основі використання аналогових методів чи математичних підходів.

Найбільш наближений до ідеального варіант застосування методики масової оцінки земель (і взагалі нерухомого майна) практикується у Швеції, особливістю якого є врахування в оцінці земельної ділянки усього нерухомого майна, яке на ній знаходиться. Для здійснення такої масової оцінки у Швеції створено спеціальну Національну земельну службу, яка функціонує на основі відповідної щорічної угоди із відомством податкової служби і займається збором інформації щодо цін, які складаються у ході здійснення транзакцій, аналізом земельного ринку, створенням відповідних оціночних таблиць і моделей, верифікацією відповідних угод, ціновим зонуванням та їх інфографічним оформленням. Проведення масової оцінки землі у Швеції охоплює так звану загальну оцінку з метою уточнення основних елементів оціночної системи – цінового зонування, оціночних моделей, рівнів вартості, яка здійснюється кожних 6 років; спрощену оцінку, що здійснюється через 3 роки після проведення загальної оцінки; спеціальну оцінку, яку здійснюють фахівці Національної податкової служби щороку за виникнення необхідності (наприклад, при об'єднанні або поділі земельних ділянок) [7, с. 78]. Інформаційну базу для здійснення масової оцінки земель у Швеції утворюють дані з реєстру об'єктів нерухомого майна, податкового реєстру та результати аналізу ринкової інформації [25].

Європа, незважаючи на всі зв'язки, що поєднують її країни, є дуже здиверсифікованим у багатьох відношеннях континентом. Ці контрасти досить виразно відображаються у реальних цінах на землю в окремих його регіонах. Згідно даних Eurostat, найбільше за землю платять фермери двох країн Бенілюксу – голландців і люксембуржців. У Нідерландах середня ціна за гектар ріллі перевищує 70 тис. євро. У Люксембурзі ціна на землю нижча, але все одно запаморочлива – понад 47 тис. євро. Подіум списку замикає Італія, де продавці вимагають близько 35 тис. євро за 1 га [20].

Згідно з поточними розрахунками GUS*, середня ціна гектару сільськогосподарської землі у Польщі у 2022 р. становить 59 358 злотих (рекордний показник!), тобто перевищує 10 тис. євро (10 937 євро) і коливається від 15 481 євро за 1 га у Великопольському воєводстві до 6 993 євро за 1 га у Західнопоморському воєводстві [22]. Ціни на землю в Польщі високі, але в інших країнах Західної Європи вони ще вищі. Зате ціни на землю в Хорватії є навіть в 3 рази нижчі, ніж у Польщі. Але польська земля дорожча, ніж навіть у значно багатшій Франції. Доповідь «Ринок землі в Польщі – сільськогосподарська та будівельна земля», представлена Wealth Solutions**, свідчить, що сільськогосподарська земля в Польщі дорожчає вже понад 20 років. Сильні висхідні тенденції спостерігаються як у приватній, так і в державній торгівлі, хоча земля, яку продають фермери, дорожча, ніж земля, яку продає KOWR***. З моменту запровадження обмежень на сільськогосподарські ділянки їх вартість щорічно зростала на кілька відсотків. Згідно з даними GUS, у першому кварталі 2017 р. ціни на ріллі у Польщі становили в середньому 40 403 злотих за 1 га, а у другому кварталі 2020 р. вони становили 48 096 злотих за 1 га [21].

25 років тому, у 1997 р., у приватній торгівлі землею у Польщі потрібно було заплатити 3 783 злотих за гектар землі. Однак наприкінці 2021 р. ця ціна становила вже 49 929 злотих. Це означає, що ціна сільськогосподарської землі в Польщі за чверть століття зросла на 1300 %. І немає ознак того, що ця тенденція зміниться найближчим часом. Нерухомість рідко падає в ціні, і зараз на неї існує величезний попит, що ще більше підвищує ціни.

Зростання цін на землі особливо прискорилося після вступу Польщі до Європейського Союзу, оскільки тоді покращилася кон'юнктура в сільському господарстві. Як пояснює IERiGZ****, підвищення рентабельності сільськогосподарського виробництва та помітне розширення ринків збуту сільськогосподарської продукції сприяли збільшенню попиту на землю. Фермери, заохочені дотаціями та програмами RDP*****, розвивали свій виробничий потенціал, тому купували додаткові землі, збільшуючи площу господарства.

* GUS – Główny Urząd Statystyczny – Головне статистичне управління у Польщі

** Wealth Solutions – одна з найбільш креативних і самобутніх компаній на польському фінансовому ринку.

*** Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) – Національний центр підтримки сільського господарства у Польщі, утворений 1 вересня 2017 р. Перейняв на себе функції двох попередніх Агенцій – Agencji Rynku Rolnego (Агенції сільськогосподарського ринку) і Agencji Nieruchomości Rolnych (Агенції сільськогосподарської нерухомості).

**** Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowy Instytut Badawczy – Інститут економіки сільськогосподарства та продовольства – Державний Науково-дослідний інститут у Польщі.

***** Remote Desktop Protocol – Протокол віддаленого робочого столу.



Зростання цін сповільнилося у 2016 р. та 2017 р., після набрання чинності постанови, що визначає принципи формування системи сільського господарства в Польщі [27].

Найважливішим щодо торгівлі земельними ділянками у Польщі видається 2016 р., коли тут набули чинності зміни до Закону про формування системи сільського господарства. Це викликало велике потрясіння на ринку землі сільськогосподарського призначення. Відповідно до його положень, ділянки площею понад 0,3 га могли придбати лише індивідуальні сільські господарі або особи, які зобов'язалися використовувати їх для сільськогосподарських потреб. Більше того, відчуження такої ділянки могло відбутися лише через 10 років. У той час ціни на землю сільськогосподарського призначення почали стрімко падати, оскільки інтерес до неї, природно, знижувався. З 26 червня 2019 р. діють нові правила торгівлі землею сільськогосподарського призначення. Зараз можна купити до 1 га землі сільськогосподарського призначення навіть не фермеру і продати її можна не через 10, а через 5 років після покупки. Проте на цю землю все ще діє акт про охорону земель сільськогосподарського та лісового призначення і лише відповідно до нього можна змінити цільове призначення земель сільськогосподарського призначення на землі забудови [21].

За даними ARiMR*, у 2020 р. поляки не шкодували грошей на купівлю ділянок – будівельних, рекреаційних, лісових чи сільськогосподарських. Незабаром після початку спалаху пандемії Covid-19 попит на кожну з цих категорій стрімко зріс. У Вармінсько-Мазурському воєводстві з кінця 2004 р. гектар у середньому подорожчав на понад 800 %. Для порівняння, середній показник по країні за цей же період становить близько 590 %. Наразі земля статистичного фермера з Вармінсько-Мазурського воєводства може коштувати понад мільйон злотих [21].

Ціна гектара землі залежить від типу ґрунту, розташування та площі ділянки і формуються під впливом актуальної кон'юнктури на земельному ринку. Середня ціна землі – ріллі – за даними GUS в Польщі на 1 жовтня 2021 р. становить для окремих категорій: кращі ґрунти – 59 04 злотих /га, середні – 48 675 злотих/га, погані – 34 488 злотих/га [26]. Категорія, до якої відноситься земельна ділянка, залежить від її цінності у використанні, тобто від родючості, рельєфу, розміру поля та водних умов, розташування. Чим більший урожай можна отримати на ділянці, тим вищий клас вона отримає. Однак в межах однієї ділянки можуть бути землі різних категорій.

Площа також впливає на вартість землі. Як правило, чим більша площа ділянки, тим нижча ціна за гектар ріллі. Ділянки розміром більше 1 га мають купувати професійні фермери або особи, які ведуть сільськогосподарську діяльність (після отримання згоди KOWR). Це регулюється Законом про формування системи сільського господарства і попит на такі великі площі відносно низький. У свою чергу, земельну ділянку, площею від 0,3 до 1 га може придбати будь-яка особа, але на це також має бути згода KOWR. Проте покупець не може продати чи здати ділянку в оренду на 5 років. Найбільше людей цікавлять ділянки максимальною площею 0,3 га, оскільки ними можна вільно розпоряджатися. Тож купити їх може кожен.

Також варто пам'ятати про місце розташування ділянки. Розташування поблизу міських центрів або населених районів, де популярне сільське господарство, спричиняє вищу ціну землі. Ділянка обійдеться дорожче, якщо до неї буде дорога, по якій легко проїде сільськогосподарська техніка.

Також важливим є сусідство. Близькість жвавих доріг або заводів, які викидають забруднювачі та можуть проникати в ґрунт, автоматично знижує ціну сільськогосподарської землі.

Інформація про середні ціни на ріллю, зібрана GUS та опублікована ARiMR у Польщі, є важливою, оскільки польські банки використовують котирувані ціни в процесі надання кредитів за 3 лініями: для інвестицій у сільське господарство та рибальство у внутрішніх водах (лінія RR), для купівлі землі сільськогосподарського призначення (лінія Z), кредити з частковим погашенням основної суми для купівлі землі сільськогосподарського призначення молодими фермерами (лінія MRcsk). При оцінці інвестиційних планів враховуються ціни з урахуванням якості землі.

Найнижчі європейські середні ціни на землю в країнах Балтії (Литва, Латвія, Естонія), Словаччині та Хорватії. Саме в останній країні середня ціна за гектар є найнижчою і становить 3661 євро. Окрім цих країн, земля дешевша, ніж у Польщі, у Чехії, Фінляндії, Румунії, Болгарії, Угорщині та, що може бути несподіванкою, також у Франції.

Звичайно, регіонально ціни можуть відрізнитися, як у випадку з Польщею. Найдорожча земля, за статистикою Eurostat, у регіоні Канарських островів (Іспанія). Там ціна за гектар становить приголомшливу суму понад 120 євро. На іншому полюсі – ділянки, розташовані в одному з регіонів Швеції (Ovre Norrland) – там треба заплатити трохи менше 1900 євро за 1 га.

* Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa – Агенція реструктуризації і модернізації сільського господарства у Польщі, була заснована в 1994 р. для підтримки розвитку сільського господарства та сільських територій; займається впровадженням інструментів, що співфінансуються з бюджету Європейського Союзу, і надає допомогу з національних фондів.



Як і можна було б очікувати, постійні пасовища в ЄС оцінюються нижче, ніж орні землі. Але в цьому випадку ціни найвищі у Нідерландах та Люксембурзі. Найнижча середня ціна за гектар була розрахована для Болгарії – середня ціна коливається в районі 1400 євро. У 2021 р. в Німеччині середня ціна 1 га землі коливалася близько 26 000 євро (приблизно 35 000 євро у федеральних землях колишньої Німеччини та трохи більше 15 000 євро у східних федеральних землях) [20].

Збільшення попиту стимулює зростання цін. Донедавна покупцями ділянок були переважно фермери. Проте у 2020 р. за вільні ділянки також інтенсивно почали боротись інвестори, які шукали будь-яку землю для інвестицій у житло. На ціну гектара сільськогосподарської землі також вплинув інтерес мешканців міст, які шукали місце, де б можна було подихати свіжим повітрям на лоні природи. Рекреаційні, лісові чи сільськогосподарські ділянки давали можливість відпочити незалежно від обмежень, пов'язаних навіть із пандемією.

Здійснюваний фахівцями аналіз зарубіжного досвіду масової оцінки сільськогосподарських угідь засвідчує, що нагромаджена інформаційно-методична база може бути ефективно використана для удосконалення вітчизняної методології оцінки сільськогосподарських угідь на основі використання масових методів [6]. Сукупний економічний ефект від впровадження такої моделі оцінки земель на всій території України в розрізі областей може скласти 201,0 млрд грн [7, 398].

Висновки. Нова методика НГО землі передбачає її застосування стосовно земель населених пунктів; сільськогосподарських земель за межами населених пунктів; інших земель поза межами населених пунктів, для яких у попередньому варіанті були призначені окремі методики. Основними позитивними рисами нової методики здійснення НГО є її універсальність, тобто можливість застосування у всіх наведених вище випадках, а також порівняна простота, яка досягається зменшенням кількості розрахунків, і застосування у всіх випадках єдиної формули. Єдина методика оцінки у більшій мірі відповідає потребам визначення загальної вартості земельних ділянок під час їх оприбуткування при постановці на баланс підприємства або формування орендної плати чи сум податків і зборів, ніж бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель, хоча останні є фундаментальними показниками для здійснення грошової оцінки.

НГО – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами. Основна проблема НГО – наявність значної різниці між рівнем оцінки землі та рівнем її ціни як об'єкта купівлі-продажу. Тому удосконалення методики здійснення грошової оцінки землі об'єктивно повинно бути направлене на максимальне досягнення нею рівня, адекватного рівню її ціни у момент здійснення транзакції купівлі-продажу (із врахуванням динаміки кон'юнктури на земельному ринку і часового чинника).

Правильність такого курсу засвідчує світовий досвід. На сьогодні у цивілізованих країнах світу організація управління земельними ресурсами здійснюється на основі їх масової оцінки, дані якої використовуються для цілей оподаткування користувачів земельними ділянками та їх власників. Все більш актуальним запровадження такого типу оцінки стає в Україні, де удосконалення оподаткування землі у залежності від її ринкової вартості вимагає підвищення рівня оперативності виконання робіт з оцінки землі, що дає можливість зробити власне її масова оцінка, яка дозволяє використовувати сучасні економіко-математичні та геоінформаційні методи, моделі і алгоритми, підвищуючи тим самим рівень надійності одержуваних результатів та рівень довіри до них. Крім того, масова оцінка сприяє розвитку ринку земель, іпотечного кредитування, страхування та здійснення інвестиційного аналізу і підвищення рівня їх адекватності реальній ситуації за рахунок максимального наближення грошової оцінки землі її ринковій ціні.

Рівень податкового навантаження тісно корелює із реальною ринковою вартістю нерухомого майна, що також зміцнює 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.

Специфіка визначення ринкової вартості як при індивідуальній, так і масовій оцінці полягає у врахуванні специфічних умов функціонування ринків нерухомого майна. Перевагу на основі проаналізованих даних можна сміливо віддати масовій оцінці земель. Однак для її впровадження треба сформулювати підґрунтя у вигляді нормативно-правової бази, яка буде регламентувати визначення ринкової вартості і дозволить здійснювати оцінку на підставі вивчення ринку земель відповідно до тих умов, які цей ринок диктує, при цьому результатом такої оцінки може бути встановлення ринкової вартості, що є економічною основою ухвалення рішень щодо коригування управління земельними ресурсами.

Результати аналізу динаміки цін на землю в Україні та у Європі свідчать про наявність тенденцій до зростання їх середнього рівня, хоча ціни на землю в Україні набагато нижчі, ніж європейські, не дивлячись на відому різницю у якості земель на користь української.



Література:

1. Гнітецький О. Нова методика нормативної грошової оцінки: одна замість трьох. 2022. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/14256> (дата звернення: 17.01.2023).
2. Hnitskyi, O. (2022). *A new method of normative monetary assessment: one instead of three*. Retrived from URL: <https://decentralization.gov.ua/news/14256> (Date of access: 17.01.2023). (In Ukrainian).
3. Жмур Н. В., Лавренчук М. М. Особливості системи кадастрового обліку під час проведення земельної реформи : матеріали III Міжнар. наук.-прак. конф., 2–5 лют. 2021 р. Лісабон, Португалія. 2021. С. 95–98.
Zhmur, N.V., and Lavrenchuk, M.M. (2021). Peculiarities of the cadastral accounting system during land reform. *Materials of the III International science-practice conference*, February 2-5 2021. Lisbon, Portugal. P. 95-98. (In Ukrainian).
4. Жмур Н. В., Лавренчук М. М. Трансформація системи кадастрового обліку: від часів незалежності України до сьогодні. *Наукові праці Національного авіаційного університету. Серія: Юридичний вісник «Повітряне і космічне право» : зб. наук. пр.* Київ : НАУ, 2021. № 1 (58). С. 156–163. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.58.15323>.
5. Zhmur, N.V., and Lavrenchuk, M.M. (2021). Transformation of the cadastral accounting system: from the time of Ukraine's independence to the present. *Scientific works of the National Aviation University. Series: Legal Bulletin "Air and Space Law": coll. of science papers*. Kyiv: NAU, 2021. No. 1(58). P. 156-163. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.58.15323>.
6. Кириченко А. Ринок землі в умовах війни: скільки коштує гектар у різних регіонах України (інфографіка). 2022. URL: <https://www.unian.ua/economics/agro/skilki-koshtuye-gektar-zemli-v-ukrajini-infografika-po-oblastyah-12037563.html> (дата звернення: 16.01.2023).
7. Kirichenko, A. (2022). The land market in war conditions: how much does a hectare cost in different regions of Ukraine (infographics). 2022. Retrived from URL: <https://www.unian.ua/economics/agro/skilki-koshtuye-gektar-zemli-v-ukrajini-infografika-po-oblastyah-12037563.html> (Date of access: 16.01.2023). (In Ukrainian).
8. 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 р. : тези доповіді. Київ, 2014. С. 99–101.
9. Koshel, A. O. (2014). Using mass assessment to determine the value of land. *Balanced use of nature: traditions and innovations: International Scientific and Practical Conference*, Kyiv, October 16-17, 2014: abstracts of the reports. K., P. 99–101. (In Ukrainian).
10. Кошель А. О. Міжнародний досвід оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. Вип. 6. С. 588–590.
11. Koshel, A.O. (2015). International experience of assessment and taxation of agricultural land. *Global and national economic problems*. Issue 6. P. 588-590. (In Ukrainian).
12. Кошель А. Формування системи масової оцінки земель в Україні : дис...д.е.н. Київ, 2021. 494 с.
13. Koshel, A. (2012). *Formation of the mass land valuation system in Ukraine*. Thesis ...Doctor of Sciences (Economic), Kyiv: 2021, 494 p. (In Ukrainian).
14. Кротовська О. Ринок землі. Середня ціна за гектар за рік зросла на 47 %: топ областей із найвищими цінками. 2023. URL: <https://thepage.ua/ua/news/rinok-zemli-v-ukrayini-cini-za-gektar-na-pochatok-sichnya-2023-po-oblastyah> (дата звернення: 16.01.2023).
15. Krotovska, O. (2023). *Land market. The average price per hectare for the year increased by 47%: the top regions with the highest price tags*. Retrived from URL: <https://thepage.ua/ua/news/rinok-zemli-v-ukrayini-cini-za-gektar-na-pochatok-sichnya-2023-po-oblastyah> (Date of access: 16.01.2023). (In Ukrainian).
16. Кротовська О. Під час війни продали понад 66 тис. гектарів землі: де 1 га коштує найдорожче. 2022. URL: <https://thepage.ua/ua/news/rinok-zemli-v-ukrayini-skilki-prodano-ta-yaka-cina-za-gektar-20-grudnya-2022-roku> (дата звернення: 11.01.2023).
17. Krotovska, O. (2022). *During the war, more than 66,000 hectares of land were sold: where 1 hectare is the most expensive*. Retrived from URL: <https://thepage.ua/ua/news/rinok-zemli-v-ukrayini-skilki-prodano-ta-yaka-cina-za-gektar-20-grudnya-2022-roku> (Date of access: 11.01.2023). (In Ukrainian).
18. Нова методика нормативної грошової оцінки земель. 2021. URL: <https://kmp.ua/uk/analytics/infoletters/new-methodology-for-the-normative-monetary-valuation-of-lands/> (дата звернення: 16.01.2023).
19. *The new methodics of normative monetary valuation of land*. (2021). Retrived from URL: <https://kmp.ua/uk/analytics/infoletters/new-methodology-for-the-normative-monetary-valuation-of-lands/> (Date of access: 16.01.2023). (In Ukrainian).
20. Нова методика нормативної грошової оцінки земель: ключові зміни. 2022. URL: <https://ecolog-ua.com/news/nova-metodyka-normatyvnoyi-grosho-voyi-ocinky-zemel-klyuchovi-zminy> (дата звернення: 18.01.2023).
21. *The new methodics of normative monetary valuation of land: key changes*. (2022). Retrived from URL: <https://ecolog-ua.com/news/nova-metodyka-normatyvnoyi-grosho-voyi-ocinky-zemel-klyuchovi-zminy> (Date of access: 18.01.2023). (In Ukrainian).
22. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
23. Pankiv, Z., and Yamelynecs, T. (2021). *Normative monetary valuation of land in Ukraine: study guide*. Lviv: LNU named after Ivan Franko, 344 p. (In Ukrainian).



13. Про державний земельний кадастр. Закон України від 07 лип. 2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 11.01.2023).
- On the state land cadastre*: Law of Ukraine dated July 7 2011 No. 3613-VI#Text. Retrived from URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (Date of access: 11.01.2023). (In Ukrainian).
14. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 №1147. URL: <https://tax.gov.ua/zakonodavstvo/podatkove-zakonodavstvo/postanovi-kabinetu-ministr/77696.html> (дата звернення: 11.01.2023).
- On the approval of the Methodology of normative monetary valuation of land plots*: Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated November 3, 2021 No. 1147. Retrived from URL: <https://tax.gov.ua/zakonodavstvo/podatkove-zakonodavstvo/postanovi-kabinetu-ministr/77696.html> (Date of access: 11.01.2023). (In Ukrainian).
15. Про оцінку земель. Закон України від 11 груд. 2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15/ed20210724#Text> (дата звернення: 15.03.2022).
- On land valuation*: Law of Ukraine dated December 11 2003 No. 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15/ed20210724#Text>. Retrived from URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15/ed20210724#Text> (Date of access: 15.03.2022). (In Ukrainian).
16. Рыбалко К., Брек К. «Недооцінена цінність»: грошова оцінка сільськогосподарських земель. *Місцеве самоврядування*. 2017. № 5. С. 9–14.
- Rybalko, K., and Breck, K. (2017). "Underestimated Value": the monetary value of agricultural land. *Local self-government*, no. 5. P.9-14. (In Ukrainian).
17. Ринок землі: скільки коштує гектар у різних областях. 2022. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3567170-rinok-zemli-skilki-kostue-gektar-u-riznih-oblastah.html> (дата звернення: 25.01.2023).
- Land market: how much is a hectare in different regions*. (2022). Retrived from URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3567170-rinok-zemli-skilki-kostue-gektar-u-riznih-oblastah.html> (Date of access: 25.01.2023). (In Ukrainian).
18. Сирота М. Стало відомо де найвища нормативна грошова оцінка землі у 2023 році. 2023. URL: <https://kurkul.com/news/32467-stalo-vidomo-de-nauyvischa-normativna-groshova-otsinka-zemli-u-2023-rotsi> (дата звернення: 15.02.2023).
- Syrota, M. (2023). *It became known where the highest regulatory monetary value of land in 2023 is*. Retrived from URL: <https://kurkul.com/news/32467-stalo-vidomo-de-nauyvischa-normativna-groshova-otsinka-zemli-u-2023-rotsi> (Date of access: 15.02.2023). (In Ukrainian).
19. У Мінагрополітики дали роз'яснення нової методики нормативної грошової оцінки земель. 2021. URL: <https://kharkivoda.gov.ua/news/113181> (дата звернення: 11.01.2023).
- The Ministry of Agrarian Policy provided an explanation of the new methodics of the normative monetary valuation of land*. (2021). Retrived from URL: <https://kharkivoda.gov.ua/news/113181> (Date of access: 11.01.2023). (In Ukrainian).
20. Bogacz, K. (2022). *Ile kosztuje hektar ziemi w Unii Europejskiej?* URL: <https://www.farmer.pl/finanse/podatki-rachunkowosc/ile-kosztuje-hektar-ziemi-w-unii-europejskiej,126613.html/> (дата звернення 18.01.2023).
- Bogacz, K. (2022). *How much does a hectare of land cost in the European Union?* Retrived from URL: <https://www.farmer.pl/finanse/podatki-rachunkowosc/ile-kosztuje-hektar-ziemi-w-unii-europejskiej,126613.html/> (Date of access: 18.01.2023). (In Polish).
21. *Ceny ziemi rolnej – przegląd od 2012 r. do 2022 r.* (2022). URL: <https://krainaziemi.pl/blog/ceny-ziemi-rolnej-przeglad-od-2012-r-do-2022-r/> (дата звернення 18.01.2023).
- Agricultural land prices – review from 2012 to 2022* (2022). Retrived from URL: <https://krainaziemi.pl/blog/ceny-ziemi-rolnej-przeglad-od-2012-r-do-2022-r/> (Date of access: 18.01.2023). (In Polish).
22. *Ceny ziemi rolnej rekordowo drogie. Ile kosztuje 1 ha w 2022 r?* (2022). URL: https://www.sadyogrody.pl/prawo_i_dotacje/104/ceny_ziemi_rolnej_rekordowo_drogie_ile_kosztuje_1_ha_w_2022_r,31887.html (дата звернення 11.01.2023).
- Agricultural land prices are record high. How much does 1 ha cost in 2022?* (2022). Retrived from URL: https://www.sadyogrody.pl/prawo_i_dotacje/104/ceny_ziemi_rolnej_rekordowo_drogie_ile_kosztuje_1_ha_w_2022_r,31887.html (Date of access: 11.01.2023). (In Polish).
23. Eckert, J. K., O'Connor, P. M., та Chamberlain, C. (1993). Computer-Assisted Real Estate Appraisal. A California Savings and Loan Case Study. *The Appraisal Journal*. October. P. 524-532.
24. *International Valuation Standards* (2017). Retrived from URL: <https://www.ivsc.org> (Date of access: 18.01.2023).
25. *Lantmateriet*. (2020). Retrived from URL: <http://www.lantmateriet.se/en/> (Date of access: 18.01.2023).
26. Serafin, A. (2021). *Co wpływa na cenę gruntów rolnych?* URL: <https://www.nieruchomosci-online.pl/porady/co-wplywa-na-cene-gruntow-rolnych-15993.html> (дата звернення 19.01.2023).
- Serafin, A. (2021). *What affects the price of agricultural land?* Retrived from URL: <https://www.nieruchomosci-online.pl/porady/co-wplywa-na-cene-gruntow-rolnych-15993.html> (Date of access: 19.01.2023). (In Polish).
27. Szałaj, K. (2022). *O ile wzrosły ceny ziemi rolnej przez ostatnie 25 lat?* [RAPORT] URL: <https://agrarlex.pl/artykuly/pieniadze-i-prawo/o-ile-wzrosly-ceny-ziemi-rolnej-przez-ostatnie-25-lat-raport> (дата звернення 8.01.2023).
- Szałaj, K. (2022). *How much have the prices of agricultural land increased over the last 25 years?* Retrived from URL: <https://agrarlex.pl/artykuly/pieniadze-i-prawo/o-ile-wzrosly-ceny-ziemi-rolnej-przez-ostatnie-25-lat-raport> (Date of access: 8.01.2023). (In Polish).