

DOI: 10.32347/2076-815x.2024.86.487-503

УДК 528.4

к.е.н., доцент **Удовенко І.О.**,
irinaudovenko8@gmail.com, ORCID: 0000-0001-5971-8365,
Уманський національний університет садівництва,
к.е.н., доцент **Степаненко Т.О.**,
yanat-star@ukr.net, ORCID: 0000-0003-1882-4721,
Східноукраїнський національний університет ім. Володимира Даля,
Ліхва Н.В.,
likhva_n@odaba.edu.ua, ORCID: 0000-0001-6656-5766,
Одеська державна академія будівництва і архітектури

МЕТОДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ВАРТОСТІ ТА ЇХ ВПЛИВУ НА РИНКОВУ ЦІНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Проаналізовано ринок земельних ділянок, що є частиною ширшого сектору ринку нерухомості, зосереджуючись на численних чинниках, які визначають його динаміку та складність. Визначено, що основними драйверами вартості земель є географічне розташування, економічні умови, законодавче регулювання, політична стабільність, інфраструктура та перспективи розвитку території. Розташування земельних ділянок в урбанізованих або стратегічно важливих локаціях значно підвищує їхню цінність через високий попит, тоді як ділянки у віддалених або менш розвинутих районах мають нижчу вартість. Стаття розглядає вплив економічного клімату, де в періоди економічного зростання попит на землю збільшується, що призводить до зростання цін, в той час, як економічні спади можуть призводити до їх зниження. Земельне законодавство, податкова політика, та правила використання землі є ключовими регулятивними факторами, які мають значний вплив на ринкову вартість. Подальші перспективи розвитку території, такі як плани на будівництво нових житлових комплексів або комерційних центрів, також можуть значно збільшити вартість земельних ділянок. Зазначено, що відповідно до Міжнародних стандартів оцінки, ринкова вартість розглядається як грошова сума, за яку могло б відбутися передавання майна в результаті комерційної угоди між обізнаними та незалежними сторонами. В статті підкреслено важливість інтегрованого підходу до аналізу земельного ринку, який включає оцінку всіх потенційних чинників, що впливають на ціноутворення, в тому числі розмір ділянки та її специфічне призначення, що визначають її ринкову атрактивність та вартість. Використання комбінованих методів оцінки, таких як порівняльний, прибутковий та витратний, дозволяє отримати більш

точну оцінку вартості земельних ділянок, що є критично важливим для інвесторів, розробників та політичних рішень. Результати дослідження можуть використовуватися урядами для оцінки та перегляду земельного законодавства, що сприятиме ефективнішому управлінню земельними ресурсами. Важливість точної оцінки землі для впровадження успішних земельних реформ, які можуть допомогти забезпечити справедливе використання земельних ресурсів.

Ключові слова: земельні ділянки; землепорядкування; оцінка вартості; МСО; ціна продажу; об'єкт нерухомості.

Постановка проблеми. Актуальність дослідження полягає у важливості розуміння того, як різні підходи до оцінки можуть впливати на ринкові ціни земель, що є критично важливим для забезпечення справедливості та ефективності у реалізації земельних прав та управлінні нерухомістю, крім того, визначення вартості землі є ключовим фактором у транзакціях нерухомості, розрахунку податків, страхуванні та кредитуванні. Точні та об'єктивні методи оцінки забезпечують необхідну прозорість ринку і довіру інвесторів. Оцінка земель впливає на рішення урядів щодо землепорядкування, розробки інфраструктури та міського планування, вона дозволяє ефективно розподіляти ресурси та стимулювати розвиток. Використання об'єктивних методів оцінки земель допомагає запобігти маніпуляціям із цінами та забезпечує справедливе нарахування податків, знижуючи ризик конфліктів між землевласниками та державою. Важливим є те, що інвестори, що розглядають придбання або розвиток земельних ділянок, залежать від точних і надійних оцінок землі для формування інвестиційних стратегій та визначення потенційного прибутку. В умовах динамічного ринкового середовища і змін у законодавстві, актуальні та адаптовані методики оцінки допомагають швидко реагувати на нові виклики та можливості. Таким чином, розгляд різних методів оцінки та аналіз їх впливу на ринкову ціну земельних ділянок не тільки підвищує рівень розуміння цих процесів серед фахівців, але й сприяє формуванню ефективніших політик у сфері управління земельними ресурсами.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Окремі теоретичні та прикладні аспекти оцінки кадастрової та ринкової вартості земельних ділянок представлені у працях таких відомих вітчизняних та закордонних авторів, як: Таратула Р. [1], Руденко Л. [2], Мартин А. [3]. В роботах Каліна І. [4], Македон В., Валіков В., Федьора С. [5] розглядаються основні принципи та методи оцінки нерухомості, включаючи земельні ділянки. Вона включає детальний аналіз порівняльного, дохідного та витратного підходів, що є ключовими для розуміння механізмів формування ринкової вартості. Дослідження

Ямелинець Т. [6] показує, як геоінформаційні системи можуть ефективно використовуватися для аналізу земельних ділянок і впливати на точність оцінки.

Дослідження зазначених авторів зробили значний внесок у дослідження проблеми оцінки кадастрової та ринкової вартості, проте не вичерпали її. Широке коло питань як методичного та прикладного характеру пов'язаних з оцінкою земельних ділянок можуть мати подальше дослідження.

Мета і задачі дослідження. Мета статті – дослідження різних методів оцінки землі, з метою визначення їх впливу на формування ринкової ціни земельних ділянок. Стаття прагне виявити, які методи найбільш точно відображають реальну вартість землі, та яким чином ці методи впливають на рішення інвесторів та розробників.

Завдання дослідження:

- розглянути та описати основні методи оцінки землі;
- дослідити, як різні підходи до оцінки землі впливають на ціноутворення та інвестиційні рішення на ринку земельних ділянок;
- сформулювати рекомендації для оцінювачів і забудовників щодо вибору найбільш адекватного методу оцінки залежно від конкретної ситуації на ринку та цілей оцінки.

Матеріали та методи. 1). Порівняльний підхід виходить із причини, що вартість оцінюваного майна визначається з урахуванням аналізу цін угод зі схожим за своїми характеристиками майном. Цей підхід ґрунтується на принципі заміщення. Принцип заміщення передбачає, що розсудливий покупець за виставлену на продаж земельну ділянку заплатить не більшу суму, ніж та, за яку можна придбати аналогічну за місцем розташування або родючості ділянку землі. Тому ціни, нещодавно сплачені за порівняні об'єкти, відображають ринкову вартість ділянки землі, що оцінюється. У межах порівняльного підходу ми застосували різні методи, засновані як у прямому зіставленні оцінюваного об'єкта та об'єктів-аналогів, і методи, засновані на аналізі аналітичних даних, і інформації про ринку об'єкта оцінки. 2). Діалектичний метод дає можливість визначити суперечності між різними методами оцінки земельної вартості та їх впливом на формування ринкових цін. Цей підхід дозволяє виявити внутрішні та зовнішні конфлікти в сучасних практиках оцінювання та розглядати їх як частину більш широкого соціально-економічного контексту. 3). Використання вимірювального методу дозволяє провести кількісний аналіз із застосуванням статистичних і математичних інструментів для оцінки точності та ефективності різних методів оцінки землі. Цей підхід забезпечує об'єктивність і можливість виявлення зв'язків між методами оцінки та ринковими цінами.

Результати та їх обґрунтування. Ринок земельних ділянок є динамічним та складним сегментом ринку нерухомості, на який впливають численні чинники. Ці фактори можуть значно коливатися залежно від географічного розташування, економічних умов, політичних рішень та соціальних тенденцій. Розгляд основних з цих чинників допоможе зрозуміти, як формується ринкова вартість землі. Одним із найважливіших чинників, що визначають вартість земельної ділянки, є її місцезнаходження. Земельні ділянки у міських агломераціях, зазвичай, коштують значно дорожче через високий попит на житло та комерційні простори. Наприклад, ділянки поруч з центром міста або іншими важливими інфраструктурними об'єктами, такими як школи, лікарні чи транспортні вузли, завжди користуються популярністю. Водночас земля у віддалених або менш розвинених районах може мати значно нижчу вартість. Наявність розвинутої інфраструктури є критичним чинником для визначення цінності земельної ділянки. Доступність доріг, наявність електрики, водопостачання, каналізації та інших комунальних послуг значно підвищує привабливість ділянки та її ринкову ціну. Часто інвестиції у покращення інфраструктури району призводять до різкого зростання цін на землю. Відповідно до Міжнародних стандартів оцінки (далі – МСО) ринкова вартість – це розрахункова грошова сума, за яку відбувся б обмін майна на дату оцінки між зацікавленим покупцем і зацікавленим продавцем внаслідок комерційної угоди після проведення належного маркетингу, при якій кожна зі сторін діяла б, будучи добре обізнаною, розважливо і без примусу [7].

Основні фактори, що впливають на ціну земельних ділянок, зазначені в таблиці 1.

Таблиця 1

Ціноутворюючі фактори для земельних ділянок

| Чинник | Характеристика фактору | Найбільш ймовірний інтервал значень фактору |
|---------------------|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
| Розташування | У більшості випадків максимальні ціни як продажу, так і оренди для земельних ділянок під виробничо-складську забудову спостерігаються вздовж основних транспортних магістралей міста, а також в активних промислових зонах | За суттєвої різниці у місцезнаходженні та відповідно у базовій ставці орендної плати за земельну ділянку різниця в ціні може становити до кількох разів |
| Призначення ділянки | Як правило, максимальними цінами як продажу, так і оренди характеризуються ділянки під офісно-торгівельну забудову та багатоповерхове житлове будівництво. Мінімальні ціни на ринку складаються для ділянок сільськогосподарського призначення | Ділянки виробничо-складського призначення дешевші від ділянок під офісно-торгівельну забудову та багатоповерхове житлове будівництво в середньому у 2-3 рази |

| 1 | 2 | 3 |
|--------------------------------|--|--|
| Умови продажу (знижка на торг) | Інформація про угоди купівлі-продажу є закритою і не публікується у відкритому доступі (за винятком даних про продаж об'єктів муніципального та крайового майна); Наявні дані про ціни угод обмежені. При визначенні знижки на торг часто використовується експертна думка | Знижку на торг доцільно встановлювати відповідно до даних МСО. рекомендований діапазон значень 5–20% |
| Ринкові умови (час продажу) | Ціни на ринку з часом змінюються, причиною чого можуть бути інфляційні та дефляційні зміни в економіці, прийняття нових законів, запровадження будівельних обмежень, коливання попиту та пропозиції тощо. | На земельному ринку як позитивна, так і негативна корекція цін у середньому становить 5–10% у квартал. Динаміка за окремими сегментами може досягати 15–20% у квартал, що пояснюється, швидше, мінімальною кількістю даних, а не ринковіми тенденціями |
| Права на землю | Загалом низький рівень ринку не дозволяє виявити різницю в ціні залежно від того, чи знаходиться ділянка у власності або в оренді, що зумовлене недостатнім обсягом даних. | Коригування на наявність прав доцільно встановлювати відповідно до даних МСО |
| Розмір площі | Як свідчить аналіз щодо розвинених земельних ринків, вартість 1 м ² землі має виражену тенденцію до зниження зі збільшенням площі | Аналіз регіонального ринку земельних ділянок показує, що за суттєвої різниці у площі різниця в ціні залежно від площі може складати до кількох разів |

Джерело: побудовано авторами на основі [3, 8]

Тепер розглянемо безпосередньо, які підходи та методи використовуються в оцінці земельних ділянок [9]:

- 1) Методи порівняльного підходу (порівняння продажів, виділення, розподілу).
- 2) Методи прибуткового підходу (капіталізації земельної ренти, залишку, передбачуваного використання).
- 3) Методи витратного підходу (вилучення, оцінки витрат на інфраструктуру, оцінки на основі нормативних показників).

Порівняльний метод часто застосовується у країнах з добре розвинутими земельними ринками, зокрема для оцінки вільних ділянок та ділянок з окремими житловими будинками. Цей підхід базується на аналізі та порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок, використовуючи принцип заміщення. Також необхідно знати термін експозиції, тобто час, який даний об'єкт перебуватиме на ринку. Цей термін залежить від сегмента, де знаходиться

об'єкт, а також його якості. Якщо об'єкт знаходиться на ринку більший за термін експозиції, то ціна на нього завищена. Відповідно, якщо об'єкт знаходиться менше терміну експозиції, то ціна занижена. Як у першому, і у другому випадку угода перестав бути типовою для даного сегмента. У такому разі угода не може розглядатися для порівняння, як і угоди, які здійснюються особами, які перебувають у родинному зв'язку, холдингами та незалежними дочірніми компаніями, а також особами, які мають іншу взаємозацікавленість. Об'єкти розрізняються як за категоріями, а й у розмірах і за кількістю входять до них одиниць. При порівнянні двох об'єктів ці одиниці можуть різнитися. Саме цей факт вносить складності до уваги, і ми змушені привести їх до спільного знаменника фізичних або економічних одиниць. Загальний коефіцієнт капіталізації або валовий рентний мультиплікатор можуть використовуватись як економічна одиниця при порівнянні доходу та ціни продажу [10]. Ґрунтуючись на обліку різних способів розрахунку і внесення коригувань на різницю між об'єктом, що оцінюється, і аналогом, ми можемо ввести поправки. Процентні поправки вносяться за умови множення ціни продажу аналогового або одиниці його порівняння на коефіцієнт. До таких поправок відносяться поправки на зношування об'єкта, його місцезнаходження або час продажу. До вартісних поправок, що вносяться в одиниці порівняння, можна віднести якісні характеристики, а також поправки на наявність або відсутність додаткових покращень. Розглянемо приклад оцінки на основі доходу та ціни продажу. У даному контексті як одиниці порівняння використовуються:

- валовий рентний мультиплікатор (ВРМ), що являє собою відношення ціни продажу до потенційного або фактичного валового доходу;
- загальний коефіцієнт капіталізації (ТКК).

При використанні ВРМ, спершу необхідно визначити фактичний ринковий валовий дохід, який генерує об'єкт. Далі потрібно провести порівняння з продажами схожих об'єктів, аналізуючи співвідношення між фактичним доходом та ціною продажу. Наступним кроком є множення фактичного доходу оцінюваного об'єкта на усереднене значення ВРМ для схожих об'єктів. Таким чином, для ефективного застосування ВРМ необхідно [11]:

- визначити фактичний ринковий валовий дохід, який генерує об'єкт;
- з урахуванням продажів схожих об'єктів, встановити співвідношення між валовим доходом і ціною продажу;
- застосувати до фактичного доходу від оцінюваного об'єкта усереднене значення ВРМ, отримане з аналізу аналогів.

Ймовірна ціна продажу оцінюваного об'єкта розраховується за формулою:

$$Ц_{об} = ПВДо \times ВРМ_{а} \quad (1)$$

де: $Ц_{об}$ – ймовірна ціна продажу оцінюваного об'єкта;

$ПВДо$ – валовий (дійсний) дохід від оцінюваного об'єкта.

$ВРМ$ не коригується на зручності чи інші відмінності між об'єктом оцінки та порівнянними аналогами, оскільки в основу його розрахунку покладено фактичні орендні платежі та продажні ціни, в яких уже враховано зазначені відмінності. Загальний коефіцієнт капіталізації:

– підбір порівняних (у тому числі за ступенем ризику та доходів) продажів у даному сегменті ринку нерухомості;

– загальний усереднений коефіцієнт капіталізації (ТКК) визначається ставленням чистого операційного доходу (ЧОД) порівнянного аналога до його продажною ціни:

$$К_{кап} = [\sum(ЧОД_{іа} / Ц_{іа})] / m, \quad (2)$$

де: $К_{кап}$ – загальний коефіцієнт капіталізації;

$ЧОД_{іа}$ – чистий операційний дохід ідентичного порівнянного аналога;

$Ц_{іа}$ – ціна продажу ідентичного порівнянного аналога;

m – кількість відібраних аналогів.

Далі ймовірна ціна продажу об'єкта оцінки буде визначатися за формулою:

$$Ц_{об} = ЧОД_{о} \times К_{кап}, \quad (3)$$

де: $ЧОД_{о}$ – чистий операційний дохід від оцінюваного об'єкта.

Заключним етапом цього підходу є аналіз отриманих результатів з метою отримання остаточної ціни об'єкта, що оцінюється. На етапі узгодження коригувань значну вагу матимуть аналоги, які за властивостями найбільше схожі на об'єкт, що оцінюється. За допомогою цього методу моделюється ринкова вартість земельної ділянки, що оцінюється, за допомогою аналізу ринкових цін продажів аналогічних ділянок. Для порівняння використовують кілька проданих земельних ділянок. При правильному доборі достатньо від трьох до п'яти аналогів [12]. Ціна об'єкта-аналогу, наведена до об'єкта, що оцінюється, за кількісними характеристиками ($Ц_{кх}$) визначається за формулою:

$$Ц_{кх} = (Ц_{ін} / КХ_{ан}) \times КХ_{про} \quad (4)$$

де: $Ц_{ін}$ – ціна продажу об'єкта-аналогу без вартості обладнання (тис. грн);

$КХ_{ан}$ і $КХ_{про}$ – зіставлені кількісні характеристики відповідно об'єкта-аналогу та об'єкта оцінки ($м^2$, $м^3$).

Поправки до цін об'єктів нерухомості, розташованих у різних зонах, можна встановити приведенням цін цих об'єктів до того самого місця розташування, наприклад, до середньої зони. Очевидно, що об'єкти, що знаходяться у віддалених зонах стосовно середньої зони, мають «подорожчати», а об'єкти, розташовані в центральній зоні чи престижному районі, – «подешевшати».

1. Метод вилучення передбачає збір даних про ціни на земельні ділянки з наявною забудовою, ідеально з типовими будівлями. Умови застосування цього методу включають:

- наявність інформації про ціни продажу (пропоновані ціни) для нерухомості, що є порівнянною з об'єктом оцінки;
- відповідність поліпшень на земельній ділянці до найбільш ефективного варіанту її використання.

Вартість земельної ділянки в загалом вигляді визначається за формулою:

$$V_z = V - V_y, \quad (5)$$

де: V_z – вартість земельної ділянки;

V – вартість об'єкта;

V_y – вартість покращень.

Метод виділення є однією з форм методу розподілу. Він використовується для визначення вартості землі шляхом вирахування вартості поліпшень на ділянці, з урахуванням їхнього зносу. Цей метод часто застосовується для оцінки замських ділянок, де внесок поліпшень у загальну вартість є мінімальним і відносно легко визначається, особливо коли немає доступної інформації про продаж сусідніх вільних ділянок.

2. Метод розподілу передбачає, що для кожного типу забудови на земельній ділянці існує певна пропорція між вартістю землі та вартістю споруд. Він базується на визначенні співвідношення між цінністю земельної ділянки та вартістю на ній побудованих будівель. Ціна продажу нерухомості розбивається на дві складові: вартість будівель і вартість землі, встановлюючи стійку

пропорцію між вартістю землі та вартістю будівель для кожного типу забудови в даній місцевості [2].

3. Прибутковий підхід до оцінки земельних ділянок включає методи, що дозволяють провести оцінку вартості землі, виходячи з очікуваних потенційним покупцем доходів. Даний підхід застосовується тільки до земельних ділянок, що приносять дохід, оскільки вартість земельної ділянки визначається виходячи зі здатності землі приносити дохід у майбутньому протягом усього терміну експлуатації.

4. Метод капіталізації доходу (земельної ренти) заснований на визначенні річного доходу від володіння земельною ділянкою та розподілом його на коефіцієнт капіталізації або множенням на термін капіталізації, тобто період, необхідний для окупності або відтворення землеробського капіталу [6]. Базова формула розрахунку має такий вигляд:

$$V = \text{NOI} / R, \quad (6)$$

де: де V – вартість оцінюваного об'єкта;
 NOI – чистий операційний дохід (ЧОД);
 R – коефіцієнт капіталізації.

5. Метод залишку (техніка залишку доходу землі) застосовується з метою оцінки земельних ділянок, забудованих об'єктами бізнесу та дохідної нерухомості. Цей метод також застосовується для оцінки незабудованих ділянок, якщо є можливість забудови їх поліпшеннями, що приносять дохід [3].

6. Метод передбачуваного використання застосовується за можливості використання земельної ділянки у спосіб, що приносить дохід. Найчастіше метод використовується з метою оцінки неосвоєних ділянок землі. Алгоритм оцінки [7, 13]:

- 1) Потенційний валовий дохід: постійний впродовж 10 років.
- 2) Мінус втрати на незайнятність. Втрати на незайнятність розраховуються як різницю ПВД і втрат на незайнятність, що розраховуються на базі ПВД.
- 3) Мінус втрати під час збору орендних платежів. Втрати при збиранні орендних платежів розраховуються як відсоток від різниці ПВД та втрат на незайнятність.
- 4) Справжній валовий дохід: ПВД мінус втрати на незайнятність, мінус втрати при зборі орендних платежів плюс додатковий дохід.
- 5) Мінус операційні витрати до податку майно (ділянка та її поліпшення). Вони розраховуються як добуток дійсного валового доходу на коефіцієнт операційних витрат.

6) Мінус податку землю. Відповідно до чинного законодавства податок на землю розраховується як добуток ставки податку на одиницю площі земельної ділянки на площу цієї ділянки. Ставка податку при цьому залежить від мети використання землі, яка визначається місцевими органами влади.

7) Чистий операційний прибуток. Він розраховується як дійсний валовий прибуток мінус операційні витрати до податку на майно, мінус податок на землю.

8) Мінус доходу на землю. Він розраховується як добуток ринкової вартості землі на норму віддачі на капітал (ставку дисконтування). Особливість оцінки доходу на землю в цьому прикладі полягає в тому, що нам не відома ринкова вартість землі. На додаток, ця вартість є шуканою величиною щодо формулювання завдання. Розв'язання такого роду завдань, у яких як вхідний параметр використовується потрібне значення, виконується методом послідовних наближень. Як нульове наближення для розрахунку доходу на землю можна взяти будь-яку оцінку вартості землі [14]. Як свідчать дослідження, метод послідовних наближень майже завжди сходиться.

9) Чистий операційний дохід на покращення до відрахування податку на покращення.

10) Розраховується як різниця чистого операційного доходу і доходу на землю.

11) Мінус податок на покращення.

7. Витратний метод оцінки – це набір технік, що визначають вартість нерухомості, базуючись на витратах, потрібних для її відновлення або заміни, з урахуванням зносу. Основою цього методу є принцип заміщення, який передбачає, що обачний покупець не витратить на покупку нерухомості більше, ніж коштуватиме побудова аналогічного за користю об'єкта. За витратним підходом загальна вартість нерухомості ($V_{про}$) визначається як сума вартості земельної ділянки ($V_з$) та відновлювальної вартості (вартості заміщення чи відтворення) нерухомості ($V_{нд}$), зі зменшенням на суму накопиченого зносу (3).

$$V_{про} = V_з + V_{нд} - З \quad (7)$$

Витратний метод застосовується для оцінки вартості поліпшень на земельній ділянці (таких як будівлі та інші споруди), виділення земельної складової вартості в структурі загальної вартості нерухомості, а також широко використовується у визначенні вартості природних ресурсів. Витрати на переміщення, заміщення або відтворення природного об'єкта вважаються мінімальною економічною оцінкою такого об'єкта і служать основою для обчислення компенсаційних платежів з метою фізичного відшкодування

втраченого природного ресурсу [9]. Процес застосування витратного підходу до оцінки нерухомості включає наступні кроки:

- оцінка ринкової вартості земельної ділянки;
- оцінка відновної вартості (вартості заміщення) будівлі, що оцінюється, в тому числі оцінка величини підприємницького прибутку;
- розрахунок виявлених видів зносу;
- розрахунок підсумкової вартості об'єкта оцінки шляхом коригування відновлювальної вартості на зношування з подальшим збільшенням отриманої величини на вартість земельної ділянки.

Визначення вартості ділянки землі, що входить до складу оцінюваної витратним методом нерухомості, засноване на припущенні її найкращого та найефективнішого використання як вільного від забудови [4].

Оцінка вартості інфраструктури виконується на основі витрат на її відтворення або заміщення. При оцінці земель у населених пунктах застосуванням цього методу потрібно врахувати суму витрат на відтворення міських поліпшень, тобто усієї інженерної інфраструктури міста чи селища, виділивши ту частку, яка припадає на оцінювану земельну ділянку. Метод вилучення, який полягає у визначенні ринкової вартості земельної ділянки шляхом віднімання повної вартості відновлення поліпшень, зменшеної на суму їх зносу, від ринкової вартості земельної ділянки з поліпшеннями.

Відповідно до стандартів під час проведення оцінки, оцінювач зобов'язаний використовувати (чи обґрунтувати відмову від використання) все три підходи до оцінки, самостійно визначаючи методи оцінки у складі кожного підходу. При цьому необхідно враховувати обсяг та достовірність доступної для використання того чи іншого методу ринкової інформації. Насправді ж основною проблемою є саме збір ринкової інформації, тому з урахуванням обмеженого складу вихідних даних, які можна одержати з різних джерел оцінювачем, застосування всіх підходів найчастіше забезпечується вкрай рідко.

Сьогодні в Україні, як оподатковувана вартість активу береться пряма сума витрат на створення об'єкта нерухомості. Відповідно до європейських стандартів як базу для оподаткування слід брати ринкову вартість поліпшень, яка розраховується як різницю ринкової вартості активу і ринкової вартості землі (у Стандартах вона називається сумою, що амортизується) [14]. У тих випадках, коли неможливо застосувати силу будь-яких обставин перераховані вище методи порівняльного аналізу (порівняння продажів і розвитку підрозділів), можна використовувати такі методи, як:

- метод розподілу (метод екстракції);
- метод виділення (метод вилучення);
- метод залишкової вартості (метод залишку);

– метод капіталізації орендної плати за вільну ділянку.

При цьому перші три методи цієї групи належать до техніки залишку, де оцінювач відокремлює частку вартості, яка припадає на земельну ділянку з загальної ринкової вартості земельної ділянки нерухомості. Необхідність проведення подвійного розрахунку – спершу визначення вартості цілісного об'єкта нерухомості, а потім виділення частини, що припадає на земельну ділянку, призводить до збільшення похибки в оцінці її ринкової вартості.

8. Метод розподілу є технікою непрямого порівняння, яка визначає відношення між вартістю землі та вартістю поліпшень на ній або між іншими компонентами майна. Результатом є розподіл загальної ринкової ціни між землею та поліпшеннями для цілей порівняння. Однак складність визначення частки землі у загальній вартості майна робить цей метод менш надійним, що підтверджують німецькі фахівці з оцінки нерухомості, котрі не змогли отримати емпірично обґрунтовані дані про співвідношення вартості землі до вартості будівель.

9. Метод виділення, інша форма непрямого порівняння, визначає вартість покращень через аналіз витрат, вирахувавши амортизацію та вилучаючи цю суму з повної ціни об'єкта майна для порівнянь в інших аспектах. Отриманий залишок вказує на потенційну вартість землі. Однак, метод має обмеження, оскільки може давати неточні оцінки вартості будівель та споруд старше 10 років, через збільшення складності розрахунку накопиченого зносу з плином часу [10].

При застосуванні методу залишку для оцінки землі як елементи аналізу також застосовуються дані про доходи та витрати. Застосування методу обмежується прибутковими об'єктами майна. Він найчастіше використовується для нових об'єктів майна, для яких потрібна менша кількість припущень. Метод застосовується також для оцінки незабудованих ділянок, якщо є можливість їх забудови поліпшеннями, що приносять дохід, та визначення варіанти найбільш ефективного використання земельної ділянки, і метод залучає до себе безліч змінних; вартість, що визначається при оцінці ділянки, може бути дуже чутливою до щодо малих змін в цих змінних.

10. Метод капіталізації. Останнім методом, використання якого дозволяє визначити ринкову вартість земельної ділянки, є метод капіталізації орендної плати за незабудовані ділянки. Якщо земельна ділянка може бути здана в оренду або якимось іншим близьким в економічному розумінні може приносити дохід його власнику, як вільний від покращень, цей дохід при наявності достатніх ринкових даних можна, можливо капіталізувати у показник ринкової вартості. на практиці, тим більше в сучасних українських умовах, застосування цього методу пов'язано з великим кількістю припущень і похибок

[3]. Деякі труднощі пов'язані з розрахунком ставки капіталізації, але головною складністю залишається визначення орендної плати. Переваги та складності методів оцінки ринкової вартості земельних ділянок, відповідно до МСО, можливо уявити в вигляді таблиці 2.

Таблиця 2

Методи оцінки ринкової вартості земельних ділянок в Україні (МСО)

| Метод оцінки | Позитивні сторони | Складнощі |
|------------------------------|--|--|
| Порівняння продажів | Найбільш достовірний і доведений метод | Внесення коригувань. Наявність інформації |
| Розбивки на ділянки | Використовується більшою мірою для визначення інвестиційної вартості | Велика кількість припущень. Прогнозування |
| Розподілу | Наявність більшої інформації по забудованим ділянкам | Визначити вартість земельної ділянки. Визначити частку землі в загальній вартості |
| Виділення | Наявність більшої інформації по земельним ділянкам | Визначити вартість земельної ділянки. Необ'єктивна оцінка покращень старше за 10 років |
| Залишку | Наявність більшої інформації по земельним ділянкам | Визначити вартість земельної ділянки. Безліч змінних |
| Капіталізація орендної плати | Підходить для оцінки сільськогосподарських земель | Розрахунок доходу. Розрахунок коефіцієнта капіталізації |

Джерело: розроблено авторами.

Таким чином, наведена вище думка про те, що техніка порівняння продажів є найбільш оптимальним і достовірним методом оцінки ринкової вартості земельних ділянок, як забудованих, так і вільних, є справедливим та обґрунтованим через перелічені недоліки інших методів.

Висновки та рекомендації. Найважливішим чинником, що визначає вартість земельної ділянки, є її місцеположення. Ділянки в міських агломераціях або близько до ключових інфраструктурних об'єктів мають вищу вартість через підвищений попит на житло та комерційні простори. Розвиненість інфраструктури, такої як доступність доріг, електрики, водопостачання та інших комунальних послуг, збільшує привабливість ділянок і відповідно їх ринкову вартість. Визначено, що економічний клімат регіону має значний вплив на попит та пропозицію на ринку землі. Періоди економічного зростання характеризуються підвищеним попитом та збільшенням цін, тоді як економічні спади можуть вести до їх зниження. Земельні ділянки в районах, де планується будівництво нових об'єктів або інфраструктурних проєктів, часто зростають у ціні в очікуванні майбутніх позитивних змін.

Дослідження використовує різні підходи для визначення вартості земельних ділянок, зокрема порівняльний, прибутковий та витратний методи.

Кожен із цих методів має свої особливості та обмеження, що підкреслює важливість використання комбінованого підходу для досягнення найбільш об'єктивної оцінки.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Таратула Р.Б. Роль державного земельного кадастру в інформаційному забезпеченні системи управління земельними ресурсами. Збалансоване природокористування. 2016. № 1. С. 146–149. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp_2016_1_30 (дата звернення: 16.04.2024).
2. Актуальні напрямки розвитку картографії в Україні / За редакцією Руденка Л.Г. Київ : Ін-т географії НАН України, 2019. 90 с.
3. Оцінка земель в Україні: сучасний стан, методологія та перспективи розвитку : монографія / А.Г. Мартин та ін. Київ : Компринт, 2015. 634 с.
4. Каліна І.І. Концептуальні засади побудови цифровізації аграрного сектору. *Ефективна економіка*. 2019. № 10. DOI: 10.32702/2307-2105-2019.10.82.
5. Македон В.В., Валіков В.П., Федьора С.С. Удосконалення управління промисловими підприємствами на основі стратегій інноваційного розвитку. *Європейський вектор економічного розвитку*. 2019. №1. С. 108–125.
6. Ямелинець Т. Інформаційне ґрунтознавство : монографія. Львів : ЛНУ ім. Івана Франка, 2022. 352 с.
7. Лазарева О.В., Мась А.Ю., Борисевич К.Ю. Європейські шляхи розвитку землеустрою в системі управління земельними ресурсами. *Економіка та держава*. 2022. № 1. С. 28–33. DOI: 10.32702/2306-6806.2022.1.28.
8. Македон В.В., Байлова О.О. Планування і організація впровадження цифрових технологій в діяльність промислових підприємств. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки»*. 2023. Випуск 47. С. 16–26. DOI: 10.32999/ksu2307-8030/2023-47-3.
9. Woo K.S., Worboys G., Geological monitoring in protected areas, International. *Journal of Geoheritage and Parks*. 2019. Volume 7. Issue 4. pp. 218–225. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.ijgeop.2019.12.004>.
10. Hablovskyi B., Hablovska N., Shtohryn L., Kasiyanchuk D., Kononenko M. The Long-Term Prediction of Landslide Processes within the Precarpathian Depression of the Cernivtsi Region of Ukraine. *Journal of Ecological Engineering*. 2023. №24(7). pp. 254–262. DOI: <https://doi.org/10.12911/22998993/164753>.
11. Чувпило В., Шевчук С., Гапон С., Нагорна С., Куришко, Р. Кадастрові системи та землеустрій у містобудівному проектуванні: оптимізація землекористування та міського планування. *Містобудування та територіальне*

планування. 2023. №(84). С. 407–423. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2023.84.407-423>.

12. Avanesova N., Tahajuddin S., Hetman O., Serhiienko Y., Makedon V. Strategic management in the system model of the corporate enterprise organizational development. *Economics and Finance*. 2021. № 1/2021. Vol. 9. pp. 18–30.

13. Villanueva J.K.S., Blanco A.C. Optimization of ground control point (GCP) configuration for unmanned aerial vehicle (UAV) survey using structure from motion (SfM). *The International Archives of Photogrammetry. Remote Sensing and Spatial Information Sciences*. 2019. No 42. pp. 167–174. DOI: 10.5194/isprs-archives-XLII-4-W12-167-2019.

14. Перович І.Л. Кадастр як основа адміністрування земельних ресурсів. *Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва*. 2013. Вип. II(26). С. 110–112.

PhD in Economics, Associate Professor **Udoenko Iryna**,
Uman National University of Horticulture,
PhD in Economics, Associate Professor **Stepanenko Tetiana**,
Eastern Ukrainian National University named after Volodymyr Dahl,
Likhva Natalia, Odesa State Academy of Civil Engineering and Architecture

LAND VALUE ASSESSMENT METHODS AND THEIR INFLUENCE ON THE MARKET PRICE OF LAND PLOTS

The paper analyzes the land market, which is part of the wider property market sector, focusing on the many factors that determine its dynamics and complexity. It was determined that the main drivers of land value are geographical location, economic conditions, legislative regulation, political stability, infrastructure and development prospects of the territory. The location of land plots in urbanized or strategically important locations significantly increases their value due to high demand, while plots in remote or less developed areas have a lower value. The article examines the impact of the economic climate, where during periods of economic growth the demand for land increases, leading to higher prices, while economic downturns can lead to lower prices. Land laws, tax policies, and land use regulations are key regulatory factors that have a significant impact on market value. Further prospects for the development of the area, such as plans for the construction of new residential complexes or commercial centers, can also significantly increase the value of land plots. It is noted that according to the International Valuation Standards, the market value is considered as the amount of money for which the property could be transferred as a result of a commercial agreement between knowledgeable and

independent parties. The article emphasizes the importance of an integrated approach to the analysis of the land market, which includes the assessment of all potential factors affecting pricing, including the size of the plot and its specific purpose, which determine its market attractiveness and value. The use of combined evaluation methods, such as comparative, profitable and cost, allows to obtain a more accurate assessment of the value of land plots, which is critical for investors, developers and policy decisions. The results of the study can be used by governments to evaluate and revise land legislation, which will contribute to more effective management of land resources. The importance of accurate land valuation for the implementation of successful land reforms that can help ensure the equitable use of land resources.

Key words: land plots; land management; cost assessment; MSO; sale price; real estate object.

REFERENCES

1. Taratula, R.B. (2016). Rol' derzhavnoho zemel'noho kadastru v informatsiynomu zabezpechenni systemy upravlinnya zemel'nymy resursamy [The role of the state land cadastre in the information provision of the land resources management system]. *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*. 1, 146–149. Retrieved from: http://natureus.org.ua/repec/archive/1_2016/28.pdf {in Ukrainian}.
2. Rudenko, L.G. (2019) *Aktual'ni napryamky rozvytku kartohrafiyi v Ukrayini* [Current trends in the development of cartography in Ukraine]. Kyiv: Institute of Geography of the National Academy of Sciences of Ukraine. {in Ukrainian}.
3. Martyn, A.G. (2015). *Otsinka zemel' v Ukrayini: suchasnyy stan, metodolohiya ta perspektyvy rozvytku* [Land valuation in Ukraine: current state, methodology and development prospects]. Kyiv: Kompynt {in Ukrainian}.
4. Kalina, I. (2019). Kontseptual'ni zasady pobudovy tsyfrovizatsiyi aharnoho sektoru [Conceptual principles of construction of digitalization of agricultural sector]. *Efektivna ekonomika*, 10, DOI: 10.32702/2307-2105-2019.10.82. {in Ukrainian}.
5. Makedon, V.V., Valikov, V.P., & Fedyora, S.S. (2019). Udoskonalennya upravlinnya promyslovymy pidpryyemstvamy na osnovi stratehiy innovatsiynoho rozvytku [Improving the management of industrial enterprises based on innovative development strategies]. *European vector of economic development*, 1, 108–125. {in Ukrainian}.
6. Yamelynets, T. (2022). *Informatsiyne gruntoznavstvo* [Informational soil science]. Lviv: LNU named after Ivan Franko. {in Ukrainian}.
7. Lazaryeva, O.V., Mas', A.YU., & Borysevych, K.YU. (2022). Yevropeys'ki shlyakhy rozvytku zemleustroyu v systemi upravlinnya zemel'nymy

resursamy [European ways of land management development in the land resources management system]. *Ekonomika ta derzhava*, 1, 28–33. DOI: 10.32702/2306-6806.2022.1.28 {in Ukrainian}.

8. Makedon, V.V., & Bailova, O.O. (2023). Planuvannya i orhanizatsiya vprovadzhennya tsyfrovyykh tekhnolohiy v diyal'nist' promyslovykh pidpryyemstv [Planning and organizing the implementation of digital technologies in the activities of industrial enterprises]. *Scientific Bulletin of Kherson State University. Series "Economic Sciences"*, 47, 16–26. DOI: 10.32999/ksu2307-8030/2023-47-3 {in Ukrainian}.

9. Woo, K.S., & Worboys, G. (2019). Geological monitoring in protected areas. *International Journal of Geoheritage and Parks*, 7(4), 218–225. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.ijgeop.2019.12.004> {in English}.

10. Hablovskyi, B., Hablovska, N., Shtohryn, L., Kasiyanchuk, D., & Kononenko, M. (2023). The Long-Term Prediction of Landslide Processes within the Precarpathian Depression of the Cernivtsi Region of Ukraine. *Journal of Ecological Engineering*, 24(7), 254–262. DOI: <https://doi.org/10.12911/22998993/164753> {in English}.

11. Chuvpylo, V., Shevchuk, S., Hapon, S., Nahorna, S., & Kuryshko, R. (2023). Kadastrovi systemy ta zemleustriy u mistobudivnomu proektuvanni: optymizatsiya zemlekorystuvannya ta mis'koho planuvannya [Cadastral systems and land structure in urban planning: optimization of land use and urban planning.]. *Mistobuduvannya ta terytorial'ne planuvannya*, 84, 407–423. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2023.84.407-423> {in Ukrainian}.

12. Avanesova, N., Tahajuddin, S., Hetman, O., Serhiienko, Y., & Makedon, V. (2021). Strategic management in the system model of the corporate enterprise organizational development. *Economics and Finance*, 1(9), 18–30 {in English}.

13. Villanueva, J.K.S., & Blanco, A.C. (2019). Optimization of ground control point (GCP) configuration for unmanned aerial vehicle (UAV) survey using structure from motion (SfM). *The International Archives of Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences*, 42, 167–174. DOI: 10.5194/isprs-archives-XLII-4-W12-167-2019 {in English}.

14. Perovych, I.L. (2013). Kadastr yak osnova administruvannya zemel'nykh resursiv [Cadastre as the basis of land resources administration]. *Cuchasni dosyahnennya heodezychnoyi nauky ta vy robnytstva*. II(26), 110–112 {in Ukrainian}.