

**МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ  
ТА/АБО ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ****METHODOLOGICAL APPROACHES FOR EVALUATION  
AND/OR DETERMINATION OF THE VALUE OF A LAND PLOT****Любченко А.В., аспірант***Національний науковий центр «Інститут судових експертиз  
імені Заслуженого професора М.С. Бокаріуса»,  
помічник судді**Полтавський окружний адміністративний суд***Шепітько І.І., к.ю.н.,****професорка кафедри права національної безпеки та правової роботи***Військо-юридичний інститут Національного юридичного університету  
імені Ярослава Мудрого*

Земельна ділянка є об'єктивно необхідною основою для створення будь-якого підприємства та його цілісного майнового комплексу. Визначення вартості земельної ділянки залежить від її унікальності, довговічності, незмінності місцезнаходження, обмеженості позицій на ринку нерухомості та специфічної корисності. Властивості земель можна узагальнити у трьох основних частинах: природно-фізичні, антропогенні та нематеріальні. Перехід від командно-адміністративної до ринкової економіки суттєво розширює вплив ринкового механізму на всі галузі національної економіки, зокрема на формування ринку земельних ресурсів. У сучасних умовах ефективність функціонування ринку землі в значній мірі залежить від механізму ціноутворення на землю та методів оцінювання земельних ділянок. У зв'язку з цим важливим є дослідження різних методологічних підходів до оцінювання землі як ключового економічного ресурсу та основного засобу виробництва.

Оцінка вартості земельної ділянки є обов'язковою в ряді ситуацій, таких як угоди з об'єктом нерухомості, залучення земель до операцій, приватизація, довічне управління, оренда, вилучення для державних потреб, отримання кредиту, внесення до уставного фонду компаній, визначення оптимального використання та ефективності земель, розробка інвестиційних проектів та інші цілі, передбачені законодавством. Оцінка допомагає враховувати технічні, економічні та юридичні характеристики земельних ділянок, а також допомагає у прийнятті обґрунтованих рішень щодо їх використання та розпорядження.

Була проведена аналіз нормативної та експертної грошової оцінки землі. В результаті дослідження були визначені переваги і недоліки різних методологічних підходів до експертної грошової оцінки землі, що дозволило запропонувати метод визначення остаточної ціни земельної ділянки.

Визначено, що ціна землі ґрунтується на доході, який вона приносить своєму власнику, і представляє собою капіталізовану земельну ренту. Оцінювання землі, яке розділено на нормативне та експертне грошове, є основою для визначення ціни землі.

Отже, метою даної статті є визначення для чого потрібна оцінка вартості земельних ділянок і у яких випадках вона застосовується; окреслення основних способів її оцінки та вплив основних чинників та факторів на вартість земельної ділянки; виявлення передумов, що мають скласти в країні, для поліпшення земельного ринку. У статті проаналізовано основні підходи до визначення вартості земельних ділянок.

**Ключові слова:** земельна ділянка, вартість, нормативно-грошова оцінка, експертна грошова оцінка, методологія, експерт.

A plot of land is an objectively necessary basis for the creation of any enterprise and its integral property complex. Determining the value of a plot of land depends on its uniqueness, durability, unchanging location, limited positions on the real estate market, and specific utility. Land properties can be summarized in three main parts: natural-physical, anthropogenic and intangible. The transition from a command-administrative to a market economy significantly expands the influence of the market mechanism on all branches of the national economy, in particular on the formation of the land resources market. In modern conditions, the effectiveness of the functioning of the land market largely depends on the mechanism of land pricing and methods of evaluating land plots. In this regard, it is important to study different methodological approaches to the assessment of land as a key economic resource and the main means of production.

Appraisal of the value of a land plot is mandatory in a number of situations, such as agreements with a real estate object, involvement of land in operations, privatization, trust management, lease, withdrawal for state needs, obtaining a loan, contribution to the statutory fund of companies, determination of optimal use and efficiency of lands, development of investment projects and other goals provided by legislation. The assessment helps to take into account the technical, economic and legal characteristics of land plots, and also helps in making informed decisions about their use and disposal.

An analysis of the normative and expert monetary valuation of the land was carried out. As a result of the study, the advantages and disadvantages of various methodological approaches to the expert monetary valuation of land were determined, which made it possible to propose a method for determining the final price of the land plot.

It was determined that the price of land is based on the income it brings to its owner, and is a capitalized land rent. Land valuation, which is divided into normative and expert monetary, is the basis for determining the price of land.

Therefore, the purpose of this article is to determine why land plot value assessment is needed and in which cases it is used; outline of the main methods of its assessment and the influence of the main factors and factors on the value of the land plot; identification of prerequisites that must be developed in the country to improve the land market. The article analyzes the main approaches to determining the value of land plots.

**Key words:** land plot, value, regulatory monetary assessment, expert monetary assessment, methodology, expert.

Експерти відповідають за оцінку земельних ділянок, враховуючи різні аспекти, що впливають на їх вартість. Існує більше 20 різних методів оцінки, які вони використовують. Оцінка базується або на порівнянні даних про продаж подібних ділянок, або на оцінці фактичного та потенційного доходу від використання оцінюваної земельної ділянки.

Існують два основних підходи до визначення вартості земельних ділянок: нормативно-грошова оцінка та ек-

спертна грошова оцінка. Нормативно-грошова оцінка використовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати та інших питань, пов'язаних із використанням та охороною землі. З іншого боку, експертна грошова оцінка застосовується при укладенні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Вартість земельної ділянки визначається на основі порівняльного аналізу та оцінки різних факторів за різними методологічними підходами [5].

Відповідно до Земельного кодексу України, вартість земельної ділянки визначається шляхом експертної грошової оцінки. Під час проведення цієї експертизи застосовуються не менше ніж три методичні підходи, і один із них може ґрунтуватися на нормативній грошовій оцінці [1].

При цьому, нормативна грошова оцінка земельних ділянок ґрунтується на капіталізованому рентному доході, який визначається відповідно до установлених та затверджених нормативів. Метою цієї оцінки є:

визначення розміру земельного податку;

– встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній та комунальній власності;

– визначення розміру державного мита при спадкуванні та даруванні земельних ділянок відповідно до законодавства;

– розробки показників та механізмів економічного стимулювання для раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок представляє собою результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав експертом з оцінки земельних ділянок. Цей експерт використовує сукупність підходів, методів та оціночних процедур для збору та аналізу даних, проведення розрахунків і викладання результатів у вигляді звіту. Оцінка здійснюється з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

Відповідно до Постанови КМУ № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2002, передбачається використання таких методичних підходів:

– капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма та непряма);

– зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

– урахування витрат на земельні поліпшення [3].

Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, включаючи як фактичний, так і очікуваний, передбачає визначення вартості земельної ділянки з урахуванням її найбільш ефективного використання, враховуючи встановлені обмеження та обмеження. Чистий операційний дохід визначається як різниця між прогнозованим доходом від ефективного використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням загального доходу. Цей підхід враховує ринкові ставки орендної плати за землю. Рентний дохід, або земельна рента, визначається як дохід, який можна отримати від земельної ділянки як фактору виробництва, залежно від її якості та місця розташування. Розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції на земельній ділянці та виробничими витратами та прибутком підприємства. При поліпшенні земельної ділянки дохід із землі розподіляється між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Ставка капіталізації визначається з урахуванням характерного співвідношення між чистим операційним доходом та ціною продажу аналогічних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей. Ставка капіталізації для землі також може бути визначена як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшення земельної ділянки та нормою віддачі капіталу, враховуючи питому вагу вартості земельних поліпшень.

Використання методичного підходу, який базується на зіставленні цін продажу аналогічних земельних ділянок, є можливим лише при наявності достатньої інформації про продажі подібних ділянок. Якщо база для аналізу є вичерпною, і об'єкт оцінки є типовим (наприклад, оцінка вартості ділянки під автостоянку), то застосування цього методу є простим і достатньо обґрунтованим. Зазвичай, оцінка виконується в такий спосіб:

1) на відповідному ринку нерухомості проводиться виявлення та аналіз масиву даних щодо фактичних продажів земельних ділянок, аналогічних об'єкту оцінки за рядом важливих показників, таких як вид діяльності та цільове використання;

2) інформація формується та обробляється для виявлення найбільш повного аналогу, щодо якого упорядковують необхідну порівняльну ринкову інформацію, таку як ціна продажу та величина орендної плати;

3) отримана інформація про фактичні угоди перевіряється на можливість прихованих мотивів та умов продажу, а також оцінюється можливість її використання в процесі оцінки;

4) складається перелік важливих для покупця відхилень характеристик об'єкта оцінки від обраного аналогу, і визначаються коефіцієнти врахування їх впливу на вартість ділянки (розмір, місце розташування, тип ґрунтів, рельєф тощо).

Основний принцип методу зіставлення цін продажу аналогічних земельних ділянок – принцип заміщення, за яким при наявності пропозиції кількох подібних об'єктів покупець відмовляється від ціни, яка перевищує вартість аналогу. При цьому вартість земельної ділянки визначається за допомогою внесення поправок до цін продажу аналогічних земельних ділянок, які враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, що впливають на вартість. Такі поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Визначення вартості земельних ділянок за допомогою методу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок базується на тому, що об'єкти для порівняння повинні значно збігатися з оцінюваною ділянкою за факторами, що впливають на їхню вартість. Серед цих важливих факторів можна виділити:

1) правовий режим земельної ділянки – врахування всіх правових обмежень та прав власності на землю;

2) цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки – визначення цілей використання та функціонального призначення ділянки;

3) умови продажу – розрізнення між вільним та змушеним продажем, що може впливати на ціну;

4) дата продажу – урахування можливої різниці в часі між операціями з продажу, пов'язаною зі зміною ринкових умов;

5) місцезнаходження – врахування географічного розташування ділянки, її приналежності до різних зон та категорій;

6) фізичні характеристики – оцінка параметрів ділянки, таких як розмір, конфігурація, характеристики ґрунтів, рельєф, інженерно-геологічні параметри та інші фізичні аспекти;

7) використання прилеглої території – урахування функціонального використання навколишніх ділянок, щільності населення, інфраструктури та стану довкілля.

У випадку наявності великої кількості аналогічних продажів на ринку, для визначення вартості за допомогою зіставлення цін можуть застосовуватися методи математичної статистики, такі як попарне порівняння або статистичний аналіз ринкових даних.

Методичний підхід, що ґрунтується на урахуванні витрат на земельні поліпшення, застосовується для оцінки покращень на земельних ділянках або ділянок, призначених для поліпшення з урахуванням їх найбільш ефективного використання, будь то фактичне чи умовне.

Серед різноманітних методичних підходів до оцінки, перевагу слід віддати тим, які ґрунтуються на найбільш повних відомостях про земельну ділянку. Визначення оціночної вартості земельної ділянки базується на результатах порівняльного аналізу її оцінки за різними методами. Зазначено, що це важливо для вибору варіанту, який максимізує потенційний дохід від використання земельної ділянки.

Однак фізично неможливо врахувати вплив абсолютно кожного фактора. Також, як відзначено, оцінку земельної ділянки виконують експерти, кожен з яких використовує власні методи та підходи для визначення вартості потенціалу земельної ділянки, будівлі чи споруди підприємства. В оціночній практиці часто виникають проблеми, які вимагають поєднання різних позицій.

Отже, спроби поєднати різні методи дають підстави вважати за необхідне створення нового підходу до вивчення потенціалу підприємства та його складових, таких як земля, будівлі та споруди. Цей аспект є надзвичайно важливим, оскільки земля, через відсутність адекватних замінників і повну нееластичність пропозиції, виступає особливим товаром.

Оцінка вартості землі є змінною величиною, оскільки ринкова вартість ділянки піддається змінам в часі, і оцінювання землі завжди виконується на конкретну дату. При цьому, зі зміною цільового призначення ділянки (дозволеного використання), ринкова вартість землі також зазнає змін. Ця вартість еволюціонує відповідно до змін у всіх вище перерахованих факторах, і цей процес триває протягом часу [3].

Для сучасних підприємств надзвичайно актуальним є врахування законодавчих норм та прав володіння, встановлених законодавством. У процесі оцінки земельної ділянки важливо враховувати містобудівні обмеження, фізичні характеристики, інженерно-геологічні умови, а також відсутність сервітутів та правових обтяжень. При цьому слід враховувати споживчі властивості ділянки та попит на ринку на аналогічні земельні ділянки.

Особливу увагу слід приділяти можливості використання та розпорядження земельною ділянкою, цільовому призначенню ділянки та наявності на ній інших об'єктів нерухомості. Для підприємств важливо оцінювати потенціал отримання прийнятного доходу від підприємницької діяльності на даній земельній ділянці. У деяких галузях бізнесу земельна ділянка може визначати основний фактор виробництва та є ключовим елементом успіху підприємства.

В Україні, на жаль, раціональне використання та охорона земельних ресурсів не завжди забезпечуються належним чином. Земельне питання стало заповітризованим,

а процеси земельного реформування пройшли повільно, ускладнюючи перехід землі у власність ефективних господарів.

В Україні стоїть актуальне завдання розробки концепції сталого землекористування. Така концепція може сприяти підвищенню добробуту людей, вирішенню екологічних проблем та поліпшенню стану земель. Важливо враховувати принципи сталого розвитку, забезпечуючи ефективне використання земельних ресурсів без їхньої деградації [4].

Також важливо приділяти увагу об'єктивності та справедливості встановлення цін на земельні ділянки. Рекомендується звертати увагу на потенційних власників землі, сприяти виведенню землі в ефективне використання, обмежувати часті перепродажі та впроваджувати міри для збереження екологічної стійкості. Містобудівні обмеження також має враховуватися, щоб забезпечити збалансоване та ефективне використання земельних ресурсів.

З урахуванням вищевикладеного, можливо зробити висновок, що під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як простір земної поверхні, включаючи простір над та під нею, необхідний для здійснення земельних поліпшень. Застосування землі може варіюватися від менш інтенсивного до більш інтенсивного використання. Наприклад, однакова площа може бути використана для одноповерхового будинку або хмарочосу, а сільськогосподарська ділянка може оброблятися з використанням або без використання добрив, зрошування та сільськогосподарської техніки.

Важливо враховувати, що інтенсивність використання землі не впливає на її пропозицію, але залежить від того, як земля взаємодіє з іншим важливим фактором виробництва – капіталом. Ціна землі визначається не лише грошовим відображенням земельної ділянки як товару, але також враховує цінність землі як основного капіталу та попит на неї. Земля отримує ознаки основного капіталу, який має реальну вартість. Актуальним є визначення необхідності оцінки вартості земельних ділянок, вивчення основних способів оцінки, впливу чинників та факторів на вартість земель та виявлення можливостей для поліпшення ринку землі.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 10.02.2024).
2. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення 10.02.2024).
3. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text> (дата звернення 10.02.2024).
4. Добрак Д.С. Введення земель сільськогосподарського призначення в економічний оборот – одна із ключових проблем сучасних ринкових земельних відносин в Україні. Збалансоване природокористування. 2018. – № 4. С. 87-95.
5. Сабук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні. ННЦ «ІАЕ». С. 23-29.